

# DUNA HOUSE GROUP

## DUNA HOUSE GROUP

**Vezetőségi előrejelzés  
2023**

2023 február 28.



## VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2023

|                                 | EBITDA sáv, mFt |              | Adózott eredmény sáv, mFt |              |   |    |
|---------------------------------|-----------------|--------------|---------------------------|--------------|---|----|
| Olaszország                     | 2 020           | 2 469        | 775                       | 1 049        |   |    |
| Magyarország                    | 829             | 1 013        | 934                       | 1 120        |   |    |
| Lengyelország                   | -               | 105          | -                         | 70           | - | 75 |
| Csehország                      | -               | 30           | -                         | 10           | - | 12 |
| <b>Tisztított core összesen</b> | <b>2 714</b>    | <b>3 402</b> | <b>1 562</b>              | <b>2 082</b> |   |    |
| <b>Tisztított core 2022</b>     | <b>3 537</b>    |              | <b>2 290</b>              |              |   |    |

|  | Free cash flow                  |
|--|---------------------------------|
| <b>MyCity ingatlanfejlesztés, Magyarország</b> | 4,5 milliárd Ft 2023-2024 során |

A Csoport core tevékenysége rekord évet zárt 2022-ben köszönhetően az olasz Hgroup felvásárlásának. Bár a Hgroup Csoportot csak 2022. április 1-től konszolidálta (lásd 2022. Q4-es jelentés 12. oldalát), a Duna House Csoport így is teljesíteni tudta 2022. évre vonatkozó EBITDA és Adózott eredmény célkitűzéseit.

A Forest Hill ingatlanfejlesztési projekt 2022. évben 3,3 milliárd Ft árbevételt, 1,0 milliárd Ft EBITDA-t, 617 millió Ft adózott eredményt és 1,7 milliárd Ft cash flow-t generált a Cégcsoport számára. A fennmaradó teljes cash flow 4,7 milliárd Ft, amelyből 4,5 milliárd Ft befolyására 2023-2024. évek során számít a Cégcsoport.

A Csoport folytatja a befektetési ingatlanportfóliójának értékesítését profiltisztítás jegyében. E portfólió piaci értéke 1,2 milliárd Ft volt 2022. december 31-én (eladásra tartott eszközökkel együtt).

A Forest Hill projektből és a befektetési ingatlanportfólió teljes értékesítéséből várt összesen 5,9 milliárd Ft cash flow-t az Igazgatóság osztalékfizetésre vagy akvizíciókra kívánja fordítani a jövőben.

### Kiegészítések

Jelen vezetőségi előrejelzés rendkívül bizonytalan makrogazdasági környezetben készült. Az orosz-ukrán háború és a 2022. évben kibontakozó energia-, és inflációs válság rendkívül negatívan hatottak a Csoport piacaira, ezért az idej vezetősségi előrejelzés egy szélesebb sávban mozog.

A Csoport piaci előtt a legnagyobb kihívás a kamatemelések hitelezésre és áttételesen ingatlanvásárlásra gyakorolt hatása. A Csoport földrajzi jelenléte jelentősen diverzifikálódott az elmúlt években, e hatásokra való érzékenység országonként eltérő lehet, együttes hatása csökkenhet:

- Olaszország: A hitelkihelyezések 20-25%-al csökkentek egy év alatt és 2023. év első hónapjaiban további 23%-os csökkenés jellemző. A Csoport piaci lehetőségeit a teljes piachoz képest javítja a brókeri részarányok növekedése, valamint a Csoport vezető pozíciója, így a profitabilitás megőrizhető,
- Magyarország: A lakáshitelpiac 2022. második félévében jelentősen esett, a negyedik negyedévben 54%-kal csökkent év/év alapon. A 20 éves BIRS 2022. októberében tetőzött, az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődésével számol a Cégcsoport 2023. során,
- Lengyelország: A hitelpiacok 70-80%-al csökkentek a 2022. év utolsó hónapjaiban, ugyanakkor a fix kamatozású hiteleket érintő kedvező változások 2023. második negyedévével újra növekedési pályára állíthatják a hitel-, és ingatlanpiacokat

## 2020-2024 üzleti terv teljesülése

| <i>mFt</i>            |  | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         | 2024-ig<br>akvizícióból | 2024<br>akvizícióval |
|-----------------------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|----------------------|
| 5 éves üzleti<br>terv | Tisztított core EBITDA   | 1 271        | 1 857        | 2 382        | 2 800        | 3 193        | 1 000                   | 4 193                |
|                       | Tisztított core Adózott eredmény                                       | 857          | 1 107        | 1 572        | 1 883        | 2 195        | 850                     | 3 045                |
|                       | Ingyanfejlésztés és ingatlanportfólió<br>átértékelés Adózott eredménye | 993          | 870          | 68           | 72           | 75           |                         | 75                   |
|                       | <b>Duna House Group összesen</b>                                       | <b>1 850</b> | <b>1 977</b> | <b>1 640</b> | <b>1 954</b> | <b>2 270</b> |                         | <b>3 120</b>         |

|                                  |  |              |              |              |               |  |  |  |
|----------------------------------|--|--------------|--------------|--------------|---------------|--|--|--|
| Tény és 2023.<br>évi előrejelzés | Tisztított core EBITDA   | 1 659        | 2 378        | 3 537        | 2 714 – 3 402 |  |  |  |
|                                  | Tisztított core Adózott eredmény                                       | 1 166        | 1 751        | 2 290        | 1 562 – 2 082 |  |  |  |
|                                  | Ingyanfejlésztés és ingatlanportfólió<br>átértékelés Adózott eredménye | 137          | -270         | 668          |               |  |  |  |
|                                  | Egyéb tételek  | 43           | 105          | 41           |               |  |  |  |
|                                  | <b>Duna House Group összesen</b>                                       | <b>1 346</b> | <b>1 586</b> | <b>2 999</b> |               |  |  |  |

**Megjegyzés:** A 2023. évi előrejelzés a nemzetközi számviteli standardoknak megfelelően az olaszországi leányvállalatok eredményének 100%-át tartalmazza.