

DUNA HOUSE GROUP

2024.Q1 Negyedéves jelentés

2024. május 31.



Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások	4-6. oldal
Tisztított core eredmény	7-8. oldal
Országokénti eredmény és tisztított core eredmény.....	9-10. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás	11. oldal
Szegmens riport.....	12-21. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	22. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	23. oldal
Nyilatkozat.....	24. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2024. 1-3. hó

Negyedéves eredmény

- **Duna House Group (a „Csoport”) történelmének legerősebb évkezdését érte el 2024. évben tisztított core eredmények tekintetében: EBITDA-ja 966 millió Ft-os szinten zárt, 2,4-szeresére ugrott a 2023. első negyedévi értéknek, tisztított core adózott eredménye pedig 528 millió Ft-ot tett ki.**
- A core tevékenységi kimagasló eredményeihez az ingatlanfejlesztési tevékenység marginálisan járult csak hozzá, így a Csoport negyedéves konszolidált árbevétele 8,9 milliárd Ft volt, számviteli EBITDA-ja 992 millió Ft, adózott eredménye pedig 442 millió Ft.
- Olaszországban a csökkenő referenciakamatok következtében megtörtént a piaci fordulat, éves 2%-kal bővülő jelzáloghitel piacon 6% növekedést ért el a Csoport által közvetített hiteltípusok összvolume, ezzel 454 millió Ft-ra emelkedett az országból származó tisztított core EBITDA.
- Lengyelországban a támogatott hitelprogramokhoz kapcsolódó folyósítások rekord hitelvolumeneket és ingatlanközvetítői volumennövekedést eredményeztek, ezzel a tisztított core EBITDA-hozjárulás 229 millió Ft-ra ugrott.
- Magyarországon a fellendülő hitel-, és ingatlanpiacok következtében a core tevékenységek 281 millió Ft tisztított EBITDA-t generáltak.
- Az ingatlanfejlesztési tevékenységen belüli Forest Hill lakásátadások 270 millió Ft árbevétellel és 36 millió Ft EBITDA-val járultak hozzá a Csoport eredményeihez, szemben a 2023. első negyedévi kimagasló 3 360 millió Ft árbevétellel és 481 millió Ft EBITDA-val.

Guidance 2024

- A vezetőségi előrejelzés készítésénél használt terveket meghaladta a Csoport 2024. első negyedévében és a pozitív forgatókönyvet erősítik az alábbiak:
 - Olaszországban a 6% hitelkihelyezési növekedés mellett 33% volt a Csoport által beadott jelzáloghitel-igénylések éves növekedése az első negyedévben, ami a folyósított volumenek további ugrását vetíti elő a második negyedévre.
 - A támogatott hitelprogramok kifutásának hitelfelvevői keresletre és folyósításokra gyakorolt negatív hatása elmaradt Lengyelországban a menedzsment által prognosztizált scenárióktól.
 - A magyar ingatlan-, és hitelpiac erősebben kezdte az évet a menedzsment várakozásainál és pozitívak a kilátások.

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2024 Q1	2023 Q1	Változás	
	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	8 889,2	9 391,6	-502,4	-5%
Egyéb működési bevétel	100,9	34,4	+66,5	+193%
Saját termelésű készletek állományváltozása	177,8	2 584,6	-2 406,8	-93%
Anyagköltségek	29,9	37,8	-7,8	-21%
Eladott áruk és szolgáltatások	55,6	493,2	-437,6	-89%
Igénybevett szolgáltatások	6 927,2	4 789,4	+2 137,9	+45%
Személyi jellegű ráfordítások	672,3	578,4	+93,9	+16%
Egyéb működési ráfordítások	135,6	110,9	+24,8	+22%
EBITDA	991,6	831,8	+159,8	+19%
Értékcsökkenés és amortizáció	204,4	177,2	+27,2	+15%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	110,7	70,4	+40,3	+57%
Működési eredmény (EBIT)	676,5	584,2	+92,3	+16%
Pénzügyi bevételek	163,2	572,9	-409,7	-72%
Pénzügyi ráfordítások	222,6	293,2	-70,7	-24%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	1,1	2,8	-1,8	-63%
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	618,2	866,7	-248,5	-29%
Jövedelemadók	176,3	146,9	+29,4	+20%
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye	441,8	699,4	-257,6	-37%
Megszűnő tevékenységek nettó eredménye	0,0	0,0	+0,0	-
Adózott eredmény	441,8	699,4	-257,6	-37%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözete	412,1	-499,2	+911,2	-183%
Teljes átfogó jövedelem	853,9	200,2	+653,6	+326%
<i>ebből</i>				
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	835,5	211,9	+623,6	+294%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	18,4	-11,7	+30,0	-258%
Egy részvényre jutó eredmény higitott értéke	12,2	19,8	-7,6	-38%

Megjegyzések

- A Csoport negyedéves árbevétele 8,9 milliárd Ft-ot tett ki (-5% év/év), a EBITDA 992 millió Ft-on zárt (+19% év/év). Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, lásd a Tisztított core eredmény levezetése-t a [7](#) és [10.](#) oldalakon.
- A Saját termelésű készletek állományváltozását a cégcsoport 100%-os tulajdonában lévő Forest Hill fejlesztési projekt birtokba adott, végszámlázott lakásai bekerülési értéke adja. A negyedév alatt folytatódott a Forest Hill projekt lakásainak átadása, amellyel kapcsolatban 270 millió Ft árbevételt ismert el a Csoport és 203 millió Ft készletértéket vezetett ki (az összehasonlító időszakban 2 824 millió Ft készletet vezetett ki 3 360 millió Ft árbevétellel szemben).
- Értékcsökkenés és amortizáció soron belül 109 millió Ft-ot tett ki a Hgroup felvásárlása kapcsán azonosított immateriális javak időarányos amortizációja (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke).
- Az negyedév alatt az EUR/HUF árfolyam 382,12-ről 395,83-ra változott, így a Csoport 13 millió Ft nettó árfolyamvesztést könyvelt el deviza tételeken (2023. első negyedévében 28 millió Ft árfolyamnyereség). Ezen felül 120 millió Ft kamatbevételre tett szert a negyedévben. Pénzügyi ráfordításai között a Duna House NKP Kötvény 2030/l. és 2032/l. kötvények negyedéves kamata összesen 110 millió Ft volt.
- A 2024. első negyedévi adózott eredmény 442 millió Ft-ot tett ki (-37% év/év). **A tisztított core adózott eredmény 2024. első negyedévében 528 millió Ft-ot (+54% év/év).** A Tisztított core eredmény levezetése a [7](#) és [10.](#) oldalakon található.
- Az egyéb átfogó jövedelem soron a devizában nyilvántartott goodwill értékek és a külföldi leányvállalatok tőkéjének forintban elszámolt árfolyamváltozásai kerülnek bemutatásra.
- Az egy részvényre jutó eredmény számításánál az adózott eredményből levonásra kerülnek a nem-ellenőrző tulajdonosokra jutó eredmények.

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2024.03.31 (nem auditált)	2023.12.31 (auditált)	Változás	
			mFt	%
Immateriális javak és Goodwill	11 781,1	11 513,3	+267,8	+2%
Ingatlanok	1 654,6	1 627,3	+27,3	+2%
Eszközhasználati jog	1 532,3	1 483,8	+48,5	+3%
Egyéb	1 347,6	1 321,0	+26,6	+2%
Befektetett eszközök	16 315,6	15 945,4	+370,3	+2%
Készletek	2 078,3	2 278,4	-200,2	-9%
Vevőkövetelések	3 493,0	3 311,8	+181,2	+5%
Elkülönített pénzeszköz	0,5	0,5	+0,0	+0%
Pénzeszközök	8 189,5	8 292,6	-103,2	-1%
Aktív időbeli elhatárolások	1 195,9	855,3	+340,6	+40%
Értékesítésre szánt eszközök	527,4	527,4	+0,0	+0%
Egyéb	2 265,5	2 286,1	-20,6	-1%
Forgóeszközök	17 750,0	17 552,1	+198,0	+1%
Eszközök összesen	34 065,7	33 497,4	+568,2	+2%
Saját tőke	6 253,2	5 467,6	+785,7	+14%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	13 698,4	13 938,7	-240,3	-2%
Egyéb	7 643,5	7 675,6	-32,1	-0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	21 341,9	21 614,3	-272,4	-1%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	152,3	90,4	+61,9	+68%
Szállítói kötelezettségek	3 364,8	3 578,7	-213,9	-6%
Passzív időbeli elhatárolások	842,1	769,8	+72,3	+9%
Egyéb	2 111,4	1 976,7	+134,7	+7%
Rövid lejáratú kötelezettségek	6 470,6	6 415,6	+54,9	+1%
Források összesen	34 065,7	33 497,4	+568,2	+2%

Megjegyzések

- Az immateriális javak és goodwill értékéből 9,3 milliárd Ft-ot tett ki a Hgroup akvizíció során azonosított immateriális javak és goodwill értéke.
- A Csoport pénzeszközállománya 8,2 milliárd Ft-ot tett ki a negyedév végén.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje a 6,3 milliárd Ft-ot tett ki 2024. március 31-én.
- A hiteljellegű kötelezettségek összesített értéke 13,9 milliárd Ft-ot tett ki a negyedév végén, amelyből 12,9 milliárd Ft kötvényből származó kötelezettség kamattal növelt értéke, 1,0 milliárd Ft pedig a Hgroup olaszországi bankhitelei. A Csoport nettó külső hitelállománya 10,1 milliárd Ft volt 2024. március 31-én a 2023. üzleti év utáni osztalékfizetési kötelezettséget is figyelembe véve, a 12 havi tisztított core EBITDA 3,2-szerese. A Scope Ratings 2023. novemberében elvégezte a Csoport kötvényei minősítésének éves felülvizsgálatát és megerősítette a Kibocsátó BB-/Stabil, valamint a kötvények BB- minősítését.
- Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek soron lízingkötelezettséget, valamint a HGroup akvizíció kapcsán két halasztott kötelezettséget tart nyilván a Cégcsoport: i) 1,4 milliárd Ft earn-out kötelezettséget a 70% tulajdonrész megvásárlása kapcsán és ii) 3,2 milliárd Ft várható opciós kötelezettséget a fennmaradó kisebbségi tulajdonosok kivásárlására.

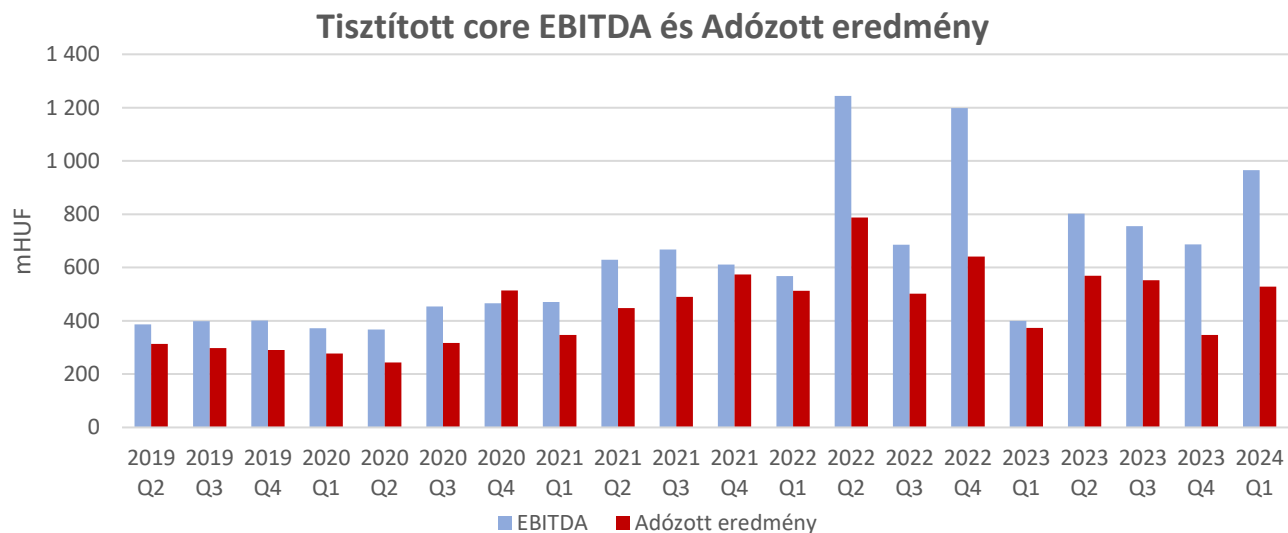
TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE – EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY

adatok millió Ft-ban	2024Q1	2023Q1	Változás %
EBITDA	991,6	831,8	+19%
(-) MyCity EBITDA	35,9	480,6	-93%
Core EBITDA	955,7	351,2	+172%
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	-10,0	-48,8	-79%
Core-t érintő korrekciók összesen	10,0	48,8	-79%
Tisztított core EBITDA	965,7	400,0	+141%

adatok millió Ft-ban	2024Q1	2023Q1	Változás %
Adózott eredmény	441,8	699,4	-37%
(-) MyCity adózott eredménye	13,4	370,8	-96%
Core adózott eredmény	428,4	328,6	+30%
(-) Realizza és Relabora adózás előtti eredménye	-14,1	-53,3	-74%
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	32,0	27,7	+16%
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény	0,0	82,7	-100%
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	-44,5	0,0	-
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése	-108,5	-106,2	+2%
Core-t érintő korrekciók összesen	135,1	49,1	+175%
Korrekciók adóhatása	-35,4	-34,7	+2%
Tisztított core adózott eredmény	528,0	343,0	+54%

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévéétől „tisztított core” korigált eredménykategóriákat tesz közzé, amelyben a MyCity ingatlanfejlesztő tevékenység eredménye mellett további korrekciót hajt végre a menedzsment által egyedinek vagy a Csoport folyamatos eredménytermelésének megítélése szempontjából lényegesnek tartott tételekkel.
- 2024. első negyedévében a Csoport az alábbi egyedi korrekciókat alkalmazta:
 - A ProfessioneCasa-val kötött megállapodás értelmében az olasz ingatlanközvetítő tevékenységeket (Realizza és Relabora) 2024. januártól átveszi a ProfessioneCasa, így a menedzsment megszűnő tevékenységnek tekinti.
 - 32 millió Ft árfolyamnyereséget ért el deviza és devizában denominált követelések, kötelezettségek átértékelésén,
 - 109 millió Ft terv szerinti értékcsökkenést számolt el a Hgroup akvizícióhoz kapcsolódóan a mérlegben felvett immateriális javakra (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke). Ezen eszközök fenntartása nem jár kiadással a Csoport számára.
- A Csoport **tisztított core EBITDA-ja 965,7 millió Ft-ot tett ki** 2024. első negyedévében (+141% év/év).
- A Csoport **tisztított core adózott eredménye 528,0 millió Ft-ot tett ki** (+54% év/év).

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A 2023. második negyedévi visszapattanást követően enyhén csökkenő tisztított core EBITDA pályán zárta az évet a Csoport, ám 2024. első negyedévében szignifikáns fellendülés mutatkozott.
- A Csoport IPO óta tartó növekedési pályáját megakasztotta a lengyel és magyar piacok visszaesése 2022. év második felében, ugyanakkor mindkét piac újra növekedési pályára állt 2023. évben.

ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024 Q1	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q1
Értékesítés nettó árbevétele	1 447,4	4 158,4	3 189,2	1 062,5	69,0	60,2	4 183,6	4 110,4	8 889,2	9 391,6
EBITDA	316,8	618,2	229,2	-85,8	1,7	-2,6	443,8	301,9	991,6	831,8
Működési eredmény	222,7	560,2	178,4	-99,2	-3,3	-2,6	278,7	125,7	676,5	584,2
Adózott eredmény	145,3	747,2	116,1	-97,1	-7,3	-0,1	187,8	49,5	441,8	699,4

- Az olasz tevékenységek árbevételének csökkenése 2024. év elején megállt, az első negyedévében 2%-kal emelkedtek a bevételek. A negyedéves EBITDA költségcsökkentés következtében 47%-kal ugorva 444 millió Ft-ot tett ki.
- Magyarországon a Forest Hill projekt átadásai jelentős ingadozást okoznak a konszolidált kimutatásokban. Az ingatlanfejlesztési tevékenység összesen 270 millió Ft árbevételt és 36 millió Ft negyedéves EBITDA-t generált 2024. első negyedévében, így a magyar EBITDA 317 millió Ft, core EBITDA pedig 281 millió Ft volt (+104% év/év) (lásd a következő oldalon).
- A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele háromszorozódott 2023. első negyedévéhez képest, EBITDA-ja 229 millió Ft-ra ugrott. 2023. elején enyhültek a hitelfelvételi szabályok ami érezhető élénküléshez vezetett a mélyponton lévő hitelpiacon.
- A csehországi leányvállalatok 69 millió Ft árbevétellel és 1,7 millió Ft-os EBITDA-val zárták a negyedévet.
- *Az országokénti tisztított eredményt a következő oldal, a [piaci sajátosságokat pedig a 14. oldal](#) mutatja be.*

TISZTÍTOTT CORE EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024 Q1	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q1
EBITDA	316,8	618,2	229,2	-85,8	1,7	-2,6	443,8	301,9	991,6	831,8
(-) MyCity EBITDA	35,9	480,6							35,9	480,6
Core EBITDA	280,9	137,6	229,2	-85,8	1,7	-2,6	443,8	301,9	955,7	351,2
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja							-10,0	-48,8	-10,0	-48,8
Core-t érintő korrekciók összesen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	48,8	10,0	48,8
Tisztított core EBITDA	280,9	137,6	229,2	-85,8	1,7	-2,6	453,8	350,7	965,7	400,0
<i>Vezetőségi előrejelzés 2024 egész év - sáv alja</i>	<i>970,0</i>		<i>390,0</i>		<i>-15,0</i>		<i>2 520,0</i>		<i>3 865,0</i>	
<i>Vezetőségi előrejelzés 2024 egész év - sáv teteje</i>	<i>1 240,0</i>		<i>560,0</i>		<i>20,0</i>		<i>2 730,0</i>		<i>4 550,0</i>	

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024 Q1	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q1
Adózott eredmény	145,3	747,2	116,1	-97,1	-7,3	-0,1	187,8	49,5	441,8	699,4
(-) MyCity adózott eredménye	13,4	370,8							13,4	370,8
Core adózott eredmény	131,9	376,5	116,1	-97,1	-7,3	-0,1	187,8	49,5	428,4	328,6
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye							-14,1	-53,3	-14,1	-53,3
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	32,0	27,7							32,0	27,7
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény	0,0	82,7							0,0	82,7
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	-44,5	0,0							-44,5	0,0
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése							-108,5	-106,2	-108,5	-106,2
Core-t érintő korrekciók összesen	12,5	-110,4	0,0	0,0	0,0	0,0	122,6	159,5	135,1	49,1
Korrekciók adóhatása	-1,1	9,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-34,3	-44,7	-35,4	-34,7
Tisztított core adózott eredmény	143,3	276,0	116,1	-97,1	-7,3	-0,1	276,0	164,3	528,0	343,0
<i>Vezetőségi előrejelzés 2024 egész év - sáv alja</i>	<i>340,0</i>		<i>130,0</i>		<i>-40,0</i>		<i>1 340,0</i>		<i>1 770,0</i>	
<i>Vezetőségi előrejelzés 2024 egész év - sáv teteje</i>	<i>580,0</i>		<i>270,0</i>		<i>0,0</i>		<i>1 490,0</i>		<i>2 340,0</i>	

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2024. 1.-3. hó (nem auditált)	2023. 1.-3. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2024. 1.-3. hó (nem auditált)	2023. 1.-3. hó (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	618,2	699,4	Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	0,0	165,0
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	0,0	(20,3)	Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(1,6)	(4,9)
Adózás előtti eredmény	618,2	679,1	Befektetési célú ingatlanok vásárlása	0,0	0,0
Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:			Pénzügyi eszközök vásárlása	11,4	(1,0)
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	250,6	141,4	Pénzügyi eszközök értékesítéséből származó bevételek	0,0	0,0
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	64,5	106,2	Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	0,0	183,0
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	6,0	0,1	Fejlesztési kiadások	(36,0)	(48,6)
Nettó árfolyamkülönbözet	71,0	(332,8)	Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	0,0	0,0
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	0,0	0,0	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(26,2)	293,5
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	0,0	0,0	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Pénzügyi bevételek	(163,2)	(572,9)	Részvényopciók lehívásából származó bevétel	0,0	0,0
Pénzügyi költségek	222,6	293,2	Saját részvények vásárlása	(22,9)	(29,5)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt származékos instrumentumok nettó vesztesége	0,0	0,0	Nem ellenőrző részesedések megszerzése	0,0	(427,0)
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(1,1)	(2,8)	Lízingkötelezettségek tőkerészének kifizetése	(142,5)	(150,6)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	19,1	(40,2)	Halasztott vételár fizetése	0,0	(583,3)
Működő tőke változásai			Hitelfelvételből származó bevétel	(0,0)	0,0
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(501,0)	344,3	Hitelek visszafizetése	(18,4)	(85,2)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	200,2	2 842,9	Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	36,7	(18,8)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(297,9)	(3 131,0)	Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(147,1)	(1 294,4)
Kapott kamatok	119,9	333,5	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(107,9)	(424,5)
Kifizetett kamatok	(205,5)	(182,8)	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	8 271,4	10 646,4
Fizetett jövedelemadó	(338,0)	98,1	Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	26,0	(11,8)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	65,3	576,4	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	8 189,5	10 210,1

DUNA HOUSE GROUP

Szegmens riport



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

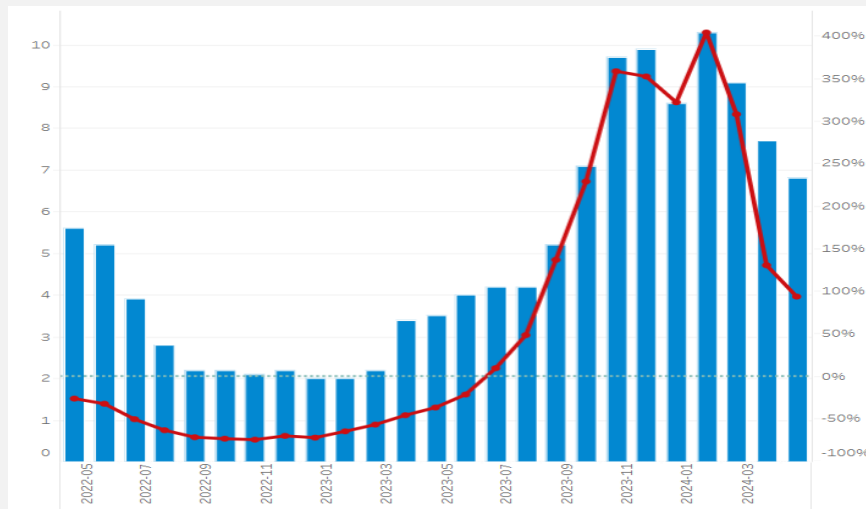
KONSZOLIDÁLT (adatok m Ft-ban)	2024 Q1	2023 Q1	Változás	Változás (%)
Pénzügyi közvetítő	7 595,6	5 101,1	+2 494,5	+49%
Ingatlankezelő franchise	601,2	584,4	+16,8	+3%
Saját iroda üzemeltetés	417,3	331,8	+85,5	+26%
Kapcsolódó szolgáltatások	80,2	76,8	+3,4	+4%
Ingatlan befektetések	290,3	3 389,9	-3 099,6	-91%
Egyéb	-95,5	-92,5	-3,0	+3%
Árbevétel összesen	8 889,2	9 391,6	-502,4	-5%
Pénzügyi közvetítő	815,0	358,2	+456,8	+128%
Ingatlankezelő franchise	85,9	20,1	+65,8	+328%
Saját iroda üzemeltetés	27,3	-24,6	+51,9	-211%
Kapcsolódó szolgáltatások	-1,2	3,3	-4,5	-138%
Ingatlanbefektetések	53,8	506,6	-452,8	-89%
Egyéb	10,8	-31,8	+42,6	-134%
EBITDA összesen	991,6	831,8	+159,8	+19%
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>11%</i>	<i>7%</i>	<i>+4%p</i>	
<i>Ingatlankezelő franchise</i>	<i>14%</i>	<i>3%</i>	<i>+11%p</i>	
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>7%</i>	<i>-7%</i>	<i>+14%p</i>	
<i>Kapcsolódó szolgáltatások</i>	<i>-2%</i>	<i>4%</i>	<i>-6%p</i>	
<i>Ingatlanbefektetések</i>	<i>19%</i>	<i>15%</i>	<i>+4%p</i>	
<i>Egyéb</i>	<i>-11%</i>	<i>34%</i>	<i>-46%p</i>	
EBITDA margin összesen	11%	9%	+2%p	

- **A Csoport árbevétele 5%-kal csökkent, EBITDA-ja 19%-kal emelkedett 2024. első negyedévében év/év alapon.**
- Pénzügyi közvetítés árbevétele év/év 49%-ot emelkedve 7,6 milliárd Ft-ot tett ki, az árbevétel-arányos EBITDA 11%-ra javult a negyedévben.
- A Csoport ingatlankezelő franchise szegmensének árbevétele a magyar és lengyel növekedés ellenére mindössze 3%-kal nőtt az olaszországi ingatlankezelési tevékenység bezárása miatt. EBITDA-ja 86 millió Ft-ra ugrott.
- A saját iroda üzemeltetés szegmens árbevétele 26%-kal nőtt 2023 Q1-hez képest, EBITDA-ja pedig 27 millió Ft-ot tett ki.
- Az ingatlanbefektetések szegmens bevételei 290 millió Ft-ot tettek ki folytatódó Forest Hill eladások mellett. A visszaesés a bázisidőszakban kiugró átadási volumeneknek tudható be.
- *Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a Tisztított core eredmény levezetése mutat be a 7. oldalon.*

HITELPIACI UPDATE

Lengyelország

Lakáshitel-folyósítások havi alakulása
mrd PLN (bal t., oszlop) és év/év változás (jobb t., vonal)

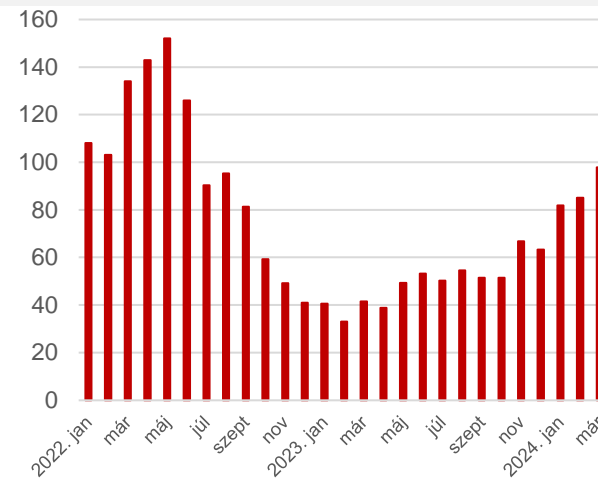


Forrás: BIK, <https://media.bik.pl/analizy-rynkowe>

- A csökkenő kamatszintek, fix kamatozású hitelek esetében enyhülő hitelfelvételi szabályok és a 2023. júliustól elérhető First Home támogatott hitelprogram következtében történelmi rekordszintekre ugrott a lengyel lakáshitel volumen 2024. januárjára a lengyel Credit Information Bureau (BIK) adatai szerint. A First Home programra szánt keret 2023. év végével kifutott, az igénylések elbírálása és a folyósítások 2024. első negyedévében még támasztották a volumeneket. További támogatások az év második felére várhatók, így a következő 1-2 negyedévben alacsonyabb volumenekre lehet számítani.

Magyarország

Lakáshitel-folyósítások havi alakulása
mrd HUF



Forrás: MNB

- Magyarországon 2023. során folyamatosan növekvő trend jellemezte a lakáshitelek folyósítását a 2023. februári piaci mélypontot követően. A 2024. első negyedévi jelzálogfolyósítások 130%-kal haladták meg az egy évvel korábbi értékeket az MNB adatai szerint, 265 milliárd Ft-ot téve ki. Az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése és a hitelezés további növekedése várható 2024 során.

Olaszország

- Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek, a kamatemelések lassabban, de hosszabb időtávon éreztetik hatásukat.
- Az olasz jelzálogpiac két éve tartó folyamatos csökkenése megállt, 2024 első negyedévében 1,9%-kal bővült a jelzáloghitel-kihelyezések összértéke.
- A közvetítői szegmens részaránya jelentősen növekedett a covid előtti 10% körüli szintről az elmúlt években, még mindig csak 20% körüli és további növekedési lehetőséget tartogat a Csoport számára.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2024 Q1	2023 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	7 595,6	5 101,1	+2 494,5	+49%
Közvetlen költségek	5 696,4	3 694,7	+2 001,7	+54%
Bruttó fedezet	1 899,2	1 406,4	+492,8	+35%
Közvetett működési költségek	1 084,2	1 048,2	+35,9	+3%
EBITDA	815,0	358,2	+456,8	+128%
Fedezeti hányad (%)	25%	28%	-3%	
EBITDA margin (%)	11%	7%	+4%	
Hitelvolumen (mrd HUF)	255,9	144,7	+111,2	+77%
Magyarország	25,3	11,4	+13,8	+121%
Lengyelország	127,3	35,4	+91,9	+260%
Olaszország	103,4	97,9	+5,5	+6%

- A szegmens árbevétele 49%-kal meghaladta 2023. első negyedévét, fedezeti hányada 25%-os szinten zárt, ezzel bruttó fedezete 1,9 milliárd Ft-ot tett ki. A fedezeti hányad csökkenése az egyes országok eltérő marzsainak tudható be. A szegmens EBITDA-ja 815 millió Ft-ra ugrott (+128% év/év).
- Olaszországban a hitelvolumen 266 millió eurót tettek ki (103,4 milliárd Ft), ami 5,5%-os HUF és 5,7%-os EUR értéken vett emelkedés 2023. első negyedévéhez képest. A 2023. negyedik negyedévhez képest EUR 7,2%-kal csökkentek a volumenek szokásos szezonálisnak köszönhetően.
- Lengyelországban a 2023. negyedik negyedévi rekordok után újabb csúcstól ért el a Csoport 1 421,1 millió PLN közvetített hitelvolumennel (127,3 milliárd Ft, +231,5% év/év zloty alapon), a negyedév/negyedév növekedés pedig 4,8%-ot tett ki zloty alapon. A kormány által 2023. július 1-én indított, 45 év alatti, első lakásukat vásárló hitelfelvevőket segítő First Home program jelentősen fellendítette a hitelpiacot. A program keretösszege 2023. év végével kifutott és az igénylések lezárultak. Az első negyedévi volument még támasztották a 2023. során igényelt, de 2024. évben folyósított hitelek. További támogatások az év második felére várhatók, így a következő 1-2 negyedévben alacsonyabb volumenekre lehet számítani.
- Magyarországon év/év alapon 121,1%-kal növekedve, a megelőző negyedévhez képest is 18,2%-kal emelkedve 25,3 milliárd forintot tett ki a Csoport által közvetített negyedéves hitelvolumen és a hiteligénylési adatok alapján további növekedés várható a második negyedévben.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2024 Q1	2023 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	601,2	584,4	+16,8	+3%
Közvetlen költségek	54,7	154,2	-99,5	-65%
Bruttó fedezet	546,4	430,2	+116,3	+27%
Közvetett működési költségek	460,6	410,1	+50,5	+12%
EBITDA	85,9	20,1	+65,8	+328%
Fedezeti hányad (%)	91%	74%	+17%p	
EBITDA margin (%)	14%	3%	+11%p	
Hálózati jutalékbevétele*	3 965,2	2 573,0	+1 392,2	+54%
Magyarország	2 749,3	1 759,4	+989,9	+56%
Lengyelország	1 149,9	755,3	+394,6	+52%
Csehország	65,9	58,3	+7,6	+13%
Hálózati irodaszám (db)	237	263	-26	-10%
Magyarország	134	156	-22	-14%
Lengyelország	102	106	-4	-4%
Csehország	1	1	+0	+0%

*az az összegbevétele, amely a Duna House cégcsoport franchise hálózatai által közvetített ingatlanpiaci-tranzakciók után összességében realizálódott

- A franchise szegmensben realizált EBITDA 85,9 millió forintot ért el.
- Magyarországon év/év 56%-kal emelkedtek a volumenek a csökkenő hitelkamatok következtében. Negyedév/negyedév alapon 19% volt a bővülés mértéke.
- Lengyelországban az előző negyedéves 1,2 milliárd forintos rekord hálózati jutalékbevétele után csekély mértékű, negyedév/negyedév 5%-os csökkenés mellett, év/év 52%-os növekedéssel továbbra is erős volumeneket ért el a Csoport. A volumenek enyhe csökkenése a menedzsment szerint az év végével kifutott támogatott hitelprogram ingatlanpiacra gyakorolt negatív hatásának tudható be.
- Olaszországban a ProfessioneCasa-val aláírt megállapodás értelmében a Realizza tevékenység integrálására kerül a ProfessioneCasa hálózatába. Ez az első negyedévben az összehasonlítható időszakhoz képest 65 millió Ft árbevétel csökkenést és 39 millió Ft EBITDA-szintű eredményjavulást eredményezett a veszteséges tevékenység megszűnése miatt.
- Az irodaszám 237 egységre csökkent. Lengyelországban 3-mal csökkent az irodaszám, míg Magyarországon 6 egységgel csökkent a negyedév során, elsősorban irodaösszevonások következtében.

A Duna House által publikált lakás-, és hitelpiaci adatok az alábbi linken érhetőek el: <https://dh.hu/barometer>

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2024 Q1	2023 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	417,3	331,8	+85,5	+26%
Közvetlen költségek	255,4	201,9	+53,5	+26%
Bruttó fedezet	161,9	129,9	+32,1	+25%
Közvetett működési költségek	134,6	154,5	-19,9	-13%
EBITDA	27,3	-24,6	+51,9	-211%
Fedezeti hányad (%)	39%	39%	-0%	
EBITDA margin (%)	7%	-7%	+14%	
Hálózati jutalékbevétele*	498,3	377,0	+121,3	+32%
Magyarország	270,2	166,0	+104,2	+63%
Lengyelország	162,2	153,0	+9,2	+6%
Csehország	65,9	58,0	+7,9	+14%
Hálózati irodaszám (db)	18	25	-7	-28%
Magyarország	9	15	-6	-40%
Lengyelország	8	9	-1	-11%
Csehország	1	1	0	+0%

*az az összegbevétel, amely a Duna House cégcsoport saját irodái által közvetített ingatlanpiaci-tranzakciók után összességében realizálódott

- A saját iroda szegmens 2024. első negyedévében összesen 498 millió Ft hálózati jutalékbevétele mellett (+32% év/év) 162 millió forint bruttó fedezetet ért el (+25% év/év). Az EBITDA a bruttó fedezet növekedése és a működési költségek csökkenése következtében 27 mFt-ra javult.
- Magyarországon a negyedéves jutalékbevételek év/év 63%-kal emelkedtek, 2023. negyedik negyedévéhez képest 27% volt a növekedés mértéke.
- A lengyel saját irodák negyedéves jutalékbevétele 6%-kal nőtt év/év, viszont negyedév/negyedév alapon 27% a csökkenés mértéke (zloty alapon -29%). A volumenek negyedév/negyedév csökkenése a menedzsment szerint az év végével kifutott támogatott hitelprogram ingatlanpiacra gyakorolt negatív hatásának tudható be.
- A cseh saját iroda negyedéves jutalékbevétele 14%-kal emelkedett éves szinten. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között.
- A magyar, lengyel és cseh saját irodák száma rendre 9, 8, valamint 1 darab.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2024 Q1	2023 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	80,2	76,8	+3,4	+4%
Közvetlen költségek	14,2	22,1	-7,9	-36%
Bruttó fedezet	66,1	54,8	+11,3	+21%
Közvetett működési költségek	67,3	51,5	+15,8	+31%
EBITDA	-1,2	3,3	-4,5	-138%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>82%</i>	<i>71%</i>	<i>+11%</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>-2%</i>	<i>4%</i>	<i>-6%</i>	

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 80,2 millió Ft-ot tett ki, EBITDA-ja 1,2 millió Ft veszteséggel zárt az Impact Alapkezelő megtartása és a Primse lengyel proptech tevékenység kisebb veszteségei miatt.

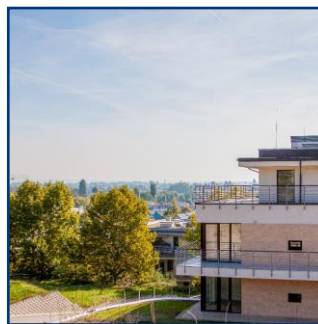
SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2024 Q1	2023 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	290,3	3 389,9	-3 099,6	-91%
Közvetlen költségek	203,0	2 825,8	-2 622,8	-93%
Bruttó fedezet	87,3	564,1	-476,8	-85%
Közvetett működési költségek*	33,5	57,5	-24,0	-42%
EBITDA	53,8	506,6	-452,8	-89%
Fedezeti hányad (%)	30%	17%	+13%	
EBITDA margin (%)	19%	15%	+4%	
Ingatlanok könyv szerinti értéke	1 552,3	2 583,2	-1 031,0	-40%
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	0,0	982,5	-982,5	-100%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	1 552,3	1 600,7	-48,5	-3%
Ingatlanok darabszáma (db) **	4	9	-5	-56%
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	0	4	-4	-100%
Operatív ingatlanok darabszáma	4	5	-1	-20%

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 53,8 millió Ft EBITDA-szintű nyereséget generált a negyedévben. A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenység 270 millió Ft árbevétel mellett 67 millió Ft fedezetet és 36 millió Ft EBITDA-t termelt. A Cégcsoport ingatlanportfóliója 18 millió Ft EBITDA szintű nyereséget termelt.
- A táblázatban szereplő számok nem tartalmazzák a cégcsoport által 50%-ban tulajdonolt MyCity Residence projekt (Budapest III. kerület Hunor utca) tőkekonszolidáción keresztül kimutatott eredményét.

*A közvetett működési költségek között kerül kimutatásra a befektetési célú ingatlanok átértékelésének nyereség és veszteség jellegű különbözete

FOREST HILL LAKÓPARK



Forest Hill – ÁTADÁS ALATT – fő adatok

	Összesen	2024. 03. 31-ig realizált	2024. 03. 31 után várt
Lakásszám (db)	154	132 eladott (86%)	22 eladó lakás (14%)
Várt konszolidált árbevétel	11,8 mrdFt	9,1 mrdFt	2,7 mrdFt
Átadásokból várt nettó cash flow	6,0 mrdFt	3,4 mrdFt	2,7 mrdFt

Phase II: MyCity Panorama (Forest Hill-el közös telken)

- 57 lakás, 4 605 nm értékesíthető terület,
- A Csoport mérlegeli a telek eladásának lehetőségeit.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB ÉS KISZÚRÉSEK	2024	2023	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	-95,5	-92,5	-3,0	+3%
Közvetlen költségek	-59,8	-51,6	-8,1	+16%
Bruttó fedezet	-35,7	-40,8	+5,1	-12%
Közvetett működési költségek	-46,5	-9,0	-37,5	+416%
EBITDA	10,8	-31,8	+42,6	-134%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	37%	44%	-7%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	-11%	34%	-46%	

- Az egyéb- és működési szegmensben a Duna House Holding Nyrt. („Holding”) és Hgroup S.p.a. Cégcsoportot támogató holding-tevékenységének eredményét ill. a Cégcsoport konszolidációja során kiszűrt hozamokat és ráfordításokat valamint konszolidációs módosítások eredményét mutatjuk be.
- A Holding működési szegmensekre át nem terhelt első negyedéves működési költségei elsősorban a munkavállalói részvényprogramok költségét, BÉT, KELER díjakat valamint a Holding éves egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálatával összefüggő könyvvizsgálati díjak arányos részét tartalmazzák.

SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

adatok eFt-ban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
2021. december 31.	172,0	1 544,1	112,5	5 400,3	6 985,5	-64,0	6 921,5
Jóváhagyott osztalék				-1 175,7	-1 175,7		-1 175,7
Teljes átfogó jövedelem			392,0	2 710,8	3 102,8	239,5	3 342,4
Saját részvény vásárlás					-127,5		-127,5
Akvízió		0,0		-3 729,7	-3 729,7		-3 729,7
Munkavállalói részvényprogram		19,9			19,9		19,9
2022. december 31.	172,0	1 564,1	504,5	3 205,7	5 075,4	175,5	5 250,9
Jóváhagyott osztalék				-3 836,9	-3 836,9		-3 836,9
Teljes átfogó jövedelem			-259,7	2 706,4	2 446,7	56,0	2 502,6
Saját részvény vásárlás					210,7		210,7
Akvízió		1 464,8		-122,8	1 342,0	0,0	1 342,0
Munkavállalói részvényprogram		-1,8			-1,8		-1,8
2023. december 31.	172,0	3 027,1	244,8	1 952,3	5 236,1	231,5	5 467,6
Jóváhagyott osztalék				0,0	0,0		0,0
Teljes átfogó jövedelem			402,0	433,5	835,5	19,3	854,8
Saját részvény vásárlás					-17,0		-17,0
Opció kötelezettség változása		-52,2		0,0	-52,2	0,0	-52,2
Munkavállalói részvényprogram		0,0			0,0		0,0
2024. március 31.	172,0	2 974,9	646,9	2 385,8	6 002,4	250,8	6 253,2

1. sz. melléklet

Jelen negyedéves jelentéshez külön fájlban mellékeljük az egyes működési szegmensek megelőző negyedévekre visszatekintő idősoros eredménykimutatásait valamint az aktuális fordulónapi konszolidált mérlegét és időszakos eredménykimutatását

Duna House Holding Nyrt 2024Q1 negyedéves
HUN_1.sz.melleklet.xlsx

Nyilatkozat

Alulírottak, a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-10-048384); továbbiakban „Társaság”) igazgatóságának tagjai, nyilatkozunk, hogy jelen negyedéves jelentést a legjobb tudásunk szerint készítettük el, amely annak érdekében, hogy a Társaság pénzügyi helyzetéről átfogó képet adjon, a jelenre vonatkozóan kijelentéseket és becsléseket tartalmaz.

Ezen kijelentések és becslések a legjobb tudásunk szerint aktualizált becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, melyekkel kapcsolatban nem vállalunk kötelezettséget arra, hogy a kijelentések vagy becslések bármelyikét új információk vagy jövőbeli események alapján később nyilvánosan frissítsük, módosítsuk. A jelenre vonatkozó kijelentések önmagukban rejlő kockázatokkal és bizonytalanságokkal járnak, erre tekintettel a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek az előretekintő jellegű megállapításoktól.

Véleményünk szerint a jelen negyedéves jelentés megbízható és valós képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről; továbbá a jelentés megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet, hogy az időközi jelentésben prezentált pénzügyi kimutatások nem képezték könyvvizsgálat tárgyát és jelen formájukban nem tekinthetők az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok valamennyi előírásával összhangban lévőnek. A Társaság auditált, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti elkészített éves beszámolója annak, a Társaság 2024. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2024. május 31.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Dymschiz Gay, az Igazgatóság Elnöke