

DUNA HOUSE GROUP

2024.Q2 Negyedéves jelentés

2024. augusztus 30.



Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások	4-6. oldal
Tisztított core eredmény	7-8. oldal
Országokénti eredmény és tisztított core eredmény.....	9-11. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás	12. oldal
Szegmens riport.....	13-22. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	23. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	24. oldal
Nyilatkozat.....	25. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2024. 4-6. hó

Negyedéves eredmény

- **Duna House Group (a „Csoport”)** erős évkezdést követően folytatta a növekedést második negyedévben is tisztított core eredmények tekintetében: EBITDA-ja 1 182 millió Ft-os szinten zárt, 40%-kal meghaladva a 2023. második negyedévi értéket, tisztított core adózott eredménye pedig 664 millió Ft-ot tett ki.
- A Csoport negyedéves konszolidált árbevétele 9,6 milliárd Ft volt, számviteli EBITDA-ja 1 293 millió Ft, adózott eredménye pedig 591 millió Ft.
- Olaszországban lendületbe kapcsolt a Credipass, éves 3%-kal bővülő jelzáloghitel piacon 33% ugrást ért el a Csoport által közvetített hiteltípusok összvolumene, ezzel 787 millió Ft-ra ugrott az országból származó tisztított core EBITDA.
- Lengyelországban a támogatott hitelprogramok kifizetése után a várakozásoknak megfelelően mérséklődött a piaci aktivitás. A hitelezési volumenek ugyan 67%-kal bővültek év/év alapon, az ingatlanközvetítés közel stagnált, ezzel a tisztított core EBITDA-hozzájárulás 52 millió Ft-ot tett ki.
- Magyarországon a folytatódó hitel-, és ingatlanpiaci fellendülés következtében a core tevékenységek 347 millió Ft tisztított EBITDA-t generáltak.
- Az ingatlanfejlesztési tevékenységen belüli Forest Hill lakásátadások 393 millió Ft árbevétellel és 153 millió Ft EBITDA-val járultak hozzá a Csoport eredményeihez.
- A 2022-2023-as évek extrém magas inflációja és kamatkörnyezete negatívan befolyásolta a Csoport piacait és alaptevékenységét, ugyanakkor jelentős kamatbevételt eredményezett a DHG számára. Az infláció és a kamatok csökkenése a Csoport alaptevékenységeinek fellendüléséhez és a kamatbevételek normalizálódásához vezettek. 2024 második negyedévében a kamatbevételek és a devizaátértékelések miatt a pénzügyi eredmények 440 millió forinttal csökkentették a Csoport adózás előtti eredményét a 2023 második negyedévéhez képest.

Guidance 2024

- A vezetőség előrejelzésével összhangban alakult a Csoport első féléves teljesítménye, így az Igazgatóság megerősíti a 2024. évre adott vezetőségi előrejelzését:
 - tisztított core EBITDA 3 865 – 4 550 millió Ft,
 - tisztított core adózott eredmény 1 770 – 2 340 millió Ft között.

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2024 Q2		2023 Q2		Változás		2024 Q1-Q2		2023 Q1-Q2		Változás	
	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	9 602,3	7 174,9	+2 427,3	+34%	18 491,4	16 566,5	+1 924,9	+12%				
Egyéb működési bevétel	101,8	86,3	+15,5	+18%	202,7	120,7	+82,0	+68%				
Saját termelésű készletek állományváltozása	204,2	247,7	-43,5	-18%	382,0	2 832,3	-2 450,3	-87%				
Anyagköltségek	26,5	29,4	-2,9	-10%	56,4	67,1	-10,7	-16%				
Eladott áruk és szolgáltatások	61,4	302,7	-241,3	-80%	117,0	795,9	-678,9	-85%				
Igénybevett szolgáltatások	7 204,6	5 044,6	+2 160,0	+43%	14 131,8	9 833,9	+4 297,9	+44%				
Személyi jellegű ráfordítások	703,4	528,7	+174,7	+33%	1 375,7	1 107,1	+268,6	+24%				
Egyéb működési ráfordítások	210,7	118,7	+92,0	+78%	346,3	229,5	+116,8	+51%				
EBITDA	1 293,4	989,7	+303,7	+31%	2 285,0	1 821,4	+463,5	+25%				
Értékcsökkenés és amortizáció	210,4	191,6	+18,8	+10%	414,8	368,8	+46,0	+12%				
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	116,1	121,6	-5,5	-5%	226,7	191,9	+34,8	+18%				
Működési eredmény (EBIT)	966,9	676,5	+290,5	+43%	1 643,5	1 260,7	+382,8	+30%				
Pénzügyi bevételek	97,0	618,0	-521,0	-84%	260,2	1 190,8	-930,7	-78%				
Pénzügyi ráfordítások	165,8	245,4	-79,6	-32%	388,3	538,6	-150,3	-28%				
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	1,3	0,4	+0,9	+242%	2,4	3,2	-0,9	-27%				
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	899,5	1 049,4	-150,0	-14%	1 517,7	1 916,1	-398,4	-21%				
Jövedelemadók	309,0	195,7	+113,3	+58%	485,3	342,7	+142,7	+42%				
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye	590,5	853,7	-263,2	-31%	1 032,3	1 573,4	-541,1	-34%				
Megszűnő tevékenységek nettó eredménye	0,0	-15,1	+15,1	-100%	0,0	-35,4	+35,4	-100%				
Adózott eredmény	590,5	838,6	-248,1	-30%	1 032,3	1 538,0	-505,7	-33%				
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	-67,2	-174,7	+107,5	-62%	344,9	-673,8	+1 018,7	-151%				
Teljes átfogó jövedelem ebből	523,3	663,9	-140,6	-21%	1 377,2	864,2	+513,1	+59%				
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	503,9	660,3	-156,4	-24%	1 339,4	872,2	+467,2	+54%				
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	19,4	3,6	+15,8	+437%	37,8	-8,0	+45,8	-570%				
Egy részvényre jutó eredmény hígított értéke	16,0	23,6	-7,6	-32%	28,2	43,4	-15,2	-35%				

Megjegyzések

- A Csoport negyedéves árbevétele 9,6 milliárd Ft-ot tett ki (+34% év/év), a EBITDA 1 293 millió Ft-on zárt (+31% év/év). Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, lásd a Tisztított core eredmény levezetését a 7 - 11. 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 393 millió Ft árbevételt ismert el a Csoport és 203 millió Ft készletértéket vezetett ki (az összehasonlítható időszakban 397 millió Ft készletet vezetett ki 434 millió Ft árbevétellel szemben).
- Értékcsökkenés és amortizáció soron belül 105 millió Ft-ot tett ki a Hgroup felvásárlása kapcsán azonosított immateriális javak időarányos amortizációja (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke).
- Az negyedév során a Csoport 4 millió Ft nettó árfolyamnyereséget könyvelt el deviza tételeken (2023. második negyedévében 42 millió Ft árfolyamnyereség). Ezen felül 75 millió Ft kamatbevételre tett szert a negyedévben (2023. második negyedév: 320 millió Ft). Pénzügyi ráfordításai között a Duna House NKP Kötvény 2030/l. és 2032/l. kötvények negyedéves kamata összesen 110 millió Ft volt.
- A 2024. második negyedévi adózott eredmény 591 millió Ft-ot tett ki. Az év/év 31%-os csökkenést a megugró EBITDA és EBIT eredményszintek mellett a kamatbevételek, árfolyamnyereségek csökkenése, valamint adóeszközök egyszeri leírása okozta. **A tisztított core adózott eredmény 2024. második negyedévében 664 millió Ft-ot (+8% év/év). A Tisztított core eredmény levezetése a 7 - 11. 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	2024.06.30 (nem auditált)	2023.12.31 (auditált)	Változás	
			mFt	%
Immateriális javak és Goodwill	11 644,6	11 513,3	+131,3	+1%
Ingatlanok	1 635,9	1 627,3	+8,7	+1%
Eszközhasználati jog	1 314,2	1 483,8	-169,6	-11%
Egyéb	1 310,7	1 321,0	-10,2	-1%
Befektetett eszközök	15 905,5	15 945,4	-39,9	-0%
Készletek	3 144,9	2 278,4	+866,5	+38%
Vevőkövetelések	3 195,0	3 311,8	-116,7	-4%
Elkülönített pénzeszköz	0,5	0,5	+0,0	+0%
Pénzeszközök	3 200,9	8 292,6	-5 091,8	-61%
Aktív időbeli elhatárolások	1 501,3	855,3	+646,1	+76%
Értékesítésre szánt eszközök	527,4	527,4	+0,0	+0%
Egyéb	2 175,8	2 286,1	-110,2	-5%
Forgóeszközök	13 745,8	17 552,1	-3 806,2	-22%
Eszközök összesen	29 651,3	33 497,4	-3 846,1	-11%
Saját tőke	2 487,7	5 467,6	-2 979,9	-55%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	13 694,8	13 938,7	-243,9	-2%
Egyéb	7 274,9	7 675,6	-400,8	-5%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	20 969,6	21 614,3	-644,6	-3%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	5,1	90,4	-85,3	-94%
Szállítói kötelezettségek	3 051,8	3 578,7	-526,9	-15%
Passzív időbeli elhatárolások	837,1	769,8	+67,3	+9%
Egyéb	2 300,1	1 976,7	+323,4	+16%
Rövid lejáratú kötelezettségek	6 194,0	6 415,6	-221,6	-3%
Források összesen	29 651,3	33 497,4	-3 846,1	-11%

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 készletek között tartja nyilván a Csoport a Forest Hill lakópark lakásait és a 2024. második negyedévben értékesítési céllal vásárolt lakóingatlanokat. A Csoport a Golden Visa programra való felkészülés keretében 17 lakóingatlant vásárolt.
- A Csoport pénzeszközállománya 3,2 milliárd Ft-ot tett ki a negyedév végén.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje a 2,5 milliárd Ft-ot tett ki 2024. június 30-án.
- A hiteljellegű kötelezettségek összesített értéke 13,7 milliárd Ft-ot tett ki a negyedév végén, amelyből 13,0 milliárd Ft kötvényből származó kötelezettség kamattal növelt értéke, 0,7 milliárd Ft pedig a Hgroup olaszországi bankhitelei. A Csoport nettó külső hitelállománya 10,5 milliárd Ft volt 2024. június 30-án, a 12 havi tisztított core EBITDA 3,0-szorosa. A Scope Ratings 2024. júniusában 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) 1,1 milliárd Ft earn-out kötelezettséget a 70% tulajdonrész megvásárlása kapcsán és ii) 3,2 milliárd Ft várható opciós kötelezettséget a fennmaradó kisebbségi tulajdonosok kivásárlására.

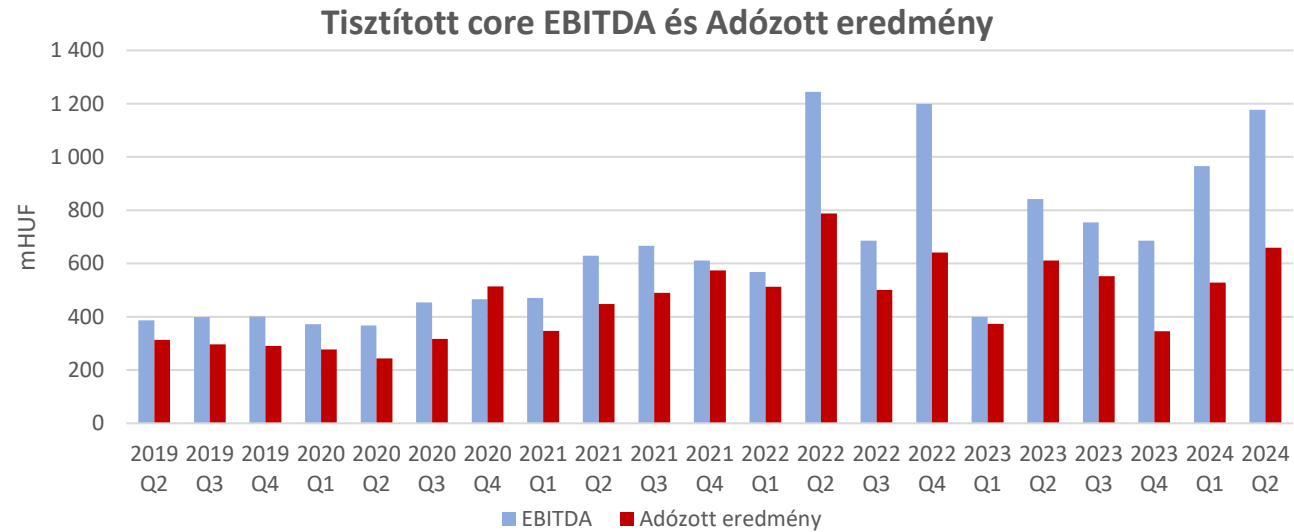
TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE – EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY

adatok millió Ft-ban	2024Q2	2023Q2	Változás %	2024 Q1-Q2	2023 Q1-Q2	Változás %
EBITDA	1 293,4	989,7	+31%	2 285,0	1 821,4	+25%
(-) MyCity EBITDA	152,7	110,5	+38%	188,6	591,1	-68%
Core EBITDA	1 140,7	879,2	+30%	2 096,4	1 230,4	+70%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	76,9	-100%	0,0	76,9	-100%
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	-32,8	-39,8	-18%	-42,8	-88,5	-52%
(-) Akvizíciós költség	-8,2	0,0	-	-8,2	0,0	-
Core-t érintő korrekciók összesen	41,0	-37,1	-210%	51,0	11,6	+338%
Tisztított core EBITDA	1 181,7	842,1	+40%	2 147,4	1 242,0	+73%

adatok millió Ft-ban	2024Q2	2023Q2	Változás %	2024 Q1-Q2	2023 Q1-Q2	Változás %
Adózott eredmény	590,5	838,6	-30%	1 032,3	1 538,0	-33%
(-) MyCity adózott eredménye	128,3	81,7	+57%	141,7	452,5	-69%
Core adózott eredmény	462,2	756,9	-39%	890,6	1 085,5	-18%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	76,9	-100%	0,0	76,9	-100%
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye	-36,0	-46,2	-22%	-50,1	-99,5	-50%
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	4,2	41,5	-90%	36,2	69,2	-48%
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény	0,0	0,0	-	0,0	82,7	-100%
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	0,0	194,3	-100%	-44,5	194,3	-123%
(-) Lengyel adóeszközök leírása	-119,8	0,0	-	-119,8	0,0	-
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése	-104,5	-106,2	-2%	-213,0	-212,4	+0%
(-) Akvizíciós költség	-8,2	0,0	-	-8,2	0,0	-
Core-t érintő korrekciók összesen	264,3	-160,3	-265%	399,4	-111,2	-459%
Korrekciók adóhatása	-62,5	18,6	-436%	-97,9	19,0	-615%
Tisztított core adózott eredmény	664,0	615,2	+8%	1 192,1	993,3	+20%

- 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. második negyedévében a Csoport az alábbi egyedi korrekciókat alkalmazta:
 - A ProfessioneCasa-val kötött megállapodás értelmében az olasz ingatlanközvetítő tevékenységeket (Realizza és Relabora) 2024. januártól átvette a ProfessioneCasa, így a menedzsment megszűnő tevékenységnek tekintti,
 - 8 millió Ft ügyvédi díj merült fel akvizíció és új tevékenységek előkészítésével kapcsolatban,
 - 4 millió Ft árfolyamnyereséget ért el deviza és devizában denominált követelések, kötelezettségek átértékelésén,
 - 120 millió Ft halasztott adóeszközt írt le lengyel hitelközvetítői tevékenységek átszervezésével kapcsolatban,
 - 105 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 1 182 millió Ft-ot tett ki** 2024. második negyedévében (+40% év/év).
- A Csoport **tisztított core adózott eredménye 664 millió Ft-ot tett ki** (+8% 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 félévében 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 Q2	2023 Q2	2024 Q2	2023 Q2	2024 Q2	2023 Q2	2024 Q2	2023 Q2	2024 Q2	2023 Q2
Értékesítés nettó árbevétele	1 762,1	1 292,1	2 494,1	1 509,9	66,2	31,4	5 279,9	4 341,5	9 602,3	7 174,9
EBITDA	491,2	406,8	51,9	50,8	-3,8	-8,4	754,1	540,4	1 293,4	989,7
Működési eredmény	384,6	309,0	-4,7	10,0	-5,5	-13,7	592,7	371,3	966,9	676,5
Adózott eredmény	284,5	637,0	-111,3	-20,0	-1,2	-12,6	418,6	234,1	590,5	838,6

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024Q1-2	2023Q1-2	2024Q1-2	2023Q1-2	2024Q1-2	2023Q1-2	2024Q1-2	2023Q1-2	2024Q1-2	2023Q1-2
Értékesítés nettó árbevétele	3 209,5	5 450,5	5 683,4	2 572,4	135,2	91,7	9 463,4	8 451,9	18 491,4	16 566,5
EBITDA	808,1	1 025,0	281,1	-35,0	-2,1	-10,9	1 197,9	842,3	2 285,0	1 821,4
Működési eredmény	607,2	869,2	173,7	-89,2	-8,8	-16,3	871,4	497,0	1 643,5	1 260,7
Adózott eredmény	429,8	1 384,2	4,8	-117,1	-8,6	-12,7	606,3	283,6	1 032,3	1 538,0

- Az olasz tevékenységek árbevétele 2024. második negyedévében 22%-kal emelkedett év/év alapon. A negyedéves EBITDA költségcsökkentés következtében 40%-kal ugorva 754 millió Ft-ot tett ki.
- Magyarországon a Forest Hill projekt átadásai jelentős ingadozást okoznak a konszolidált kimutatásokban. Az ingatlanfejlesztési tevékenység összesen 393 millió Ft árbevételt és 153 millió Ft negyedéves EBITDA-t generált 2024. második negyedévében, így a magyar EBITDA 491 millió Ft, core EBITDA pedig 339 millió Ft volt (+15% év/év) (lásd a következő oldalon).
- A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele 65%-kal ugrott 2023. második negyedévéhez képest, EBITDA-ja 52 millió Ft-ot tett ki.
- A csehországi leányvállalatok 66 millió Ft árbevétellel és 4 millió Ft-os EBITDA-szintű veszteséggel zárták a negyedévet.
- *Az országokénti tisztított eredményt a következő oldalak, a [piaci sajátosságokat pedig a 15. oldal](#) mutatja be.*

TISZTÍTOTT CORE EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT – 2024 Q2

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024 Q2	2023 Q2	2024 Q2	2023 Q2	2024 Q2	2023 Q2	2024 Q2	2023 Q2	2024 Q2	2023 Q2
EBITDA	491,2	406,8	51,9	50,8	-3,8	-8,4	754,1	540,4	1 293,4	989,7
(-) MyCity EBITDA	152,7	110,5							152,7	110,5
Core EBITDA	338,6	296,3	51,9	50,8	-3,8	-8,4	754,1	540,4	1 140,7	879,2
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	76,9							0,0	76,9
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja							-32,8	-39,8	-32,8	-39,8
(-) Akvizíciós költség	-8,2								-8,2	0,0
Core-t érintő korrekciók összesen	8,2	-76,9	0,0	0,0	0,0	0,0	32,8	39,8	41,0	-37,1
Tisztított core EBITDA	346,8	219,4	51,9	50,8	-3,8	-8,4	786,9	580,2	1 181,7	842,1

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024 Q2	2023 Q2	2024 Q2	2023 Q2	2024 Q2	2023 Q2	2024 Q2	2023 Q2	2024 Q2	2023 Q2
Adózott eredmény	284,5	637,0	-111,3	-20,0	-1,2	-12,6	418,6	234,1	590,5	838,6
(-) MyCity adózott eredménye	128,3	81,7							128,3	81,7
Core adózott eredmény	156,2	555,3	-111,3	-20,0	-1,2	-12,6	418,6	234,1	462,2	756,9
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye							-36,0	-46,2	-36,0	-46,2
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	4,2	41,5							4,2	41,5
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	0,0	194,3							0,0	194,3
(-) Lengyel adóeszközök leírása			-119,8	0,0					-119,8	0,0
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése							-104,5	-106,2	-104,5	-106,2
(-) Akvizíciós költség	-8,2	0,0							-8,2	0,0
Core-t érintő korrekciók összesen	4,0	-312,7	119,8	0,0	0,0	0,0	140,5	152,4	264,3	-160,3
Korrekciók adóhatása	-0,4	28,1	-22,8	0,0	0,0	0,0	-39,3	-42,7	-62,5	18,6
Tisztított core adózott eredmény	159,9	270,8	-14,3	-20,0	-1,2	-12,6	519,7	343,8	664,0	615,2

TISZTÍTOTT CORE EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT – 2024 Q1-2

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024Q1-2	2023Q1-2	2024Q1-2	2023Q1-2	2024Q1-2	2023Q1-2	2024Q1-2	2023Q1-2	2024Q1-2	2023Q1-2
EBITDA	808,1	1 025,0	281,1	-35,0	-2,1	-10,9	1 197,9	842,3	2 285,0	1 821,4
(-) MyCity EBITDA	188,6	591,1							188,6	591,1
Core EBITDA	619,5	433,9	281,1	-35,0	-2,1	-10,9	1 197,9	842,3	2 096,4	1 230,4
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	76,9							0,0	76,9
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja							-42,8	-88,5	-42,8	-88,5
(-) Akvizíciós költség	-8,2								-8,2	0,0
Core-t érintő korrekciók összesen	8,2	-76,9	0,0	0,0	0,0	0,0	42,8	88,5	51,0	11,6
Tisztított core EBITDA	627,7	357,0	281,1	-35,0	-2,1	-10,9	1 240,7	930,9	2 147,4	1 242,0
<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	
	2024Q1-2	2023Q1-2	2024Q1-2	2023Q1-2	2024Q1-2	2023Q1-2	2024Q1-2	2023Q1-2	2024Q1-2	2023Q1-2
Adózott eredmény	429,8	1 384,2	4,8	-117,1	-8,6	-12,7	606,3	283,6	1 032,3	1 538,0
(-) MyCity adózott eredménye	141,7	452,5							141,7	452,5
Core adózott eredmény	288,1	931,8	4,8	-117,1	-8,6	-12,7	606,3	283,6	890,6	1 085,5
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	76,9							0,0	76,9
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye							-50,1	-99,5	-50,1	-99,5
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	36,2	69,2							36,2	69,2
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény	0,0	82,7							0,0	82,7
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	-44,5	194,3							-44,5	194,3
(-) Lengyel adóeszközök leírása			-119,8	0,0					-119,8	0,0
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése							-213,0	-212,4	-213,0	-212,4
(-) Akvizíciós költség	-8,2	0,0							-8,2	0,0
Core-t érintő korrekciók összesen	16,5	-423,1	119,8	0,0	0,0	0,0	263,0	311,9	399,4	-111,2
Korrekciók adóhatása	-1,5	38,1	-22,8	0,0	0,0	0,0	-73,7	-87,3	-97,9	19,0
Tisztított core adózott eredmény	303,1	546,8	101,8	-117,1	-8,6	-12,7	795,7	508,1	1 192,1	993,3
<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.-6. hó (nem auditált)	2023. 1.-6. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2024. 1.-6. hó (nem auditált)	2023. 1.-6. hó (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	1 517,7	1 573,4	Ingtatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	0,0	322,0
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	0,0	(35,4)	Ingtatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(2,3)	(4,9)
Adózás előtti eredmény	1 517,7	1 538,0	Pénzügyi eszközök vásárlása	29,6	0,5
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>			Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	0,0	183,0
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	510,0	348,5	Fejlesztési kiadások	(73,1)	(59,8)
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	131,5	212,3	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(45,7)	440,8
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	35,6	8,7	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Nettó árfolyamkülönbözet	19,4	(481,2)	Részvényopciók lehívásából származó bevétel	0,0	259,4
Ingtatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	0,0	(76,9)	Saját részvények vásárlása	(10,9)	(53,2)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	0,0	(277,0)	Nem ellenőrző részesedések megszerzése	0,0	(1 011,1)
Pénzügyi bevételek	(260,2)	(913,8)	Lízingkötelezettségek tőkerészének kifizetése	(273,1)	(220,6)
Pénzügyi költségek	388,3	538,6	Halasztott vételár fizetése	(237,8)	0,0
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(2,4)	(3,2)	Hitelfelvételből származó bevétel	0,0	0,0
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	(13,9)	4,6	Hitelek visszafizetése	(279,1)	(210,5)
Működő tőke változásai			Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(4 527,4)	(3 745,6)
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	69,8	66,8	Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(5 328,3)	(4 981,5)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	401,3	3 131,4	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(5 062,2)	(3 461,1)
Értékesítési célú ingatlan vásárlása	(1 267,8)		Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	8 271,4	10 646,4
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(427,2)	(3 022,4)	Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	(8,3)	74,4
Kapott kamatok	208,1	671,5	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	3 200,9	7 259,7
Kifizetett kamatok	(340,7)	(388,3)			
Fizetett jövedelemadó	(657,8)	(278,0)			
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	311,8	1 079,6			

DUNA HOUSE GROUP

Szegmens riport



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

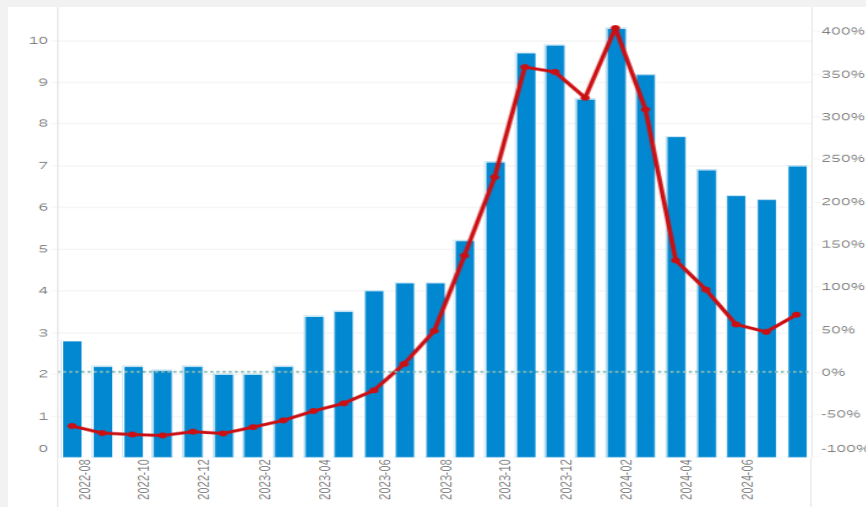
KONSZOLIDÁLT <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2024	2023	Változás	Változás	2024	2023	Változás	Változás
	Q2	Q2		(%)	Q1-Q2	Q1-Q2		(%)
Pénzügyi közvetítő	8 241,3	5 804,2	+2 437,1	+42%	15 836,9	10 905,3	+4 931,5	+45%
Ingatlanközvetítő franchise	563,2	576,7	-13,5	-2%	1 164,4	1 161,0	+3,3	+0%
Saját iroda üzemeltetés	386,7	351,4	+35,3	+10%	804,0	683,2	+120,8	+18%
Kapcsolódó szolgáltatások	100,2	102,0	-1,8	-2%	180,4	178,8	+1,6	+1%
Ingatlan befektetések	408,3	459,8	-51,5	-11%	698,6	3 849,7	-3 151,1	-82%
Egyéb	-97,4	-119,2	+21,8	-18%	-192,9	-211,6	+18,7	-9%
Árbevétel összesen	9 602,3	7 174,9	+2 427,3	+34%	18 491,4	16 566,5	+1 924,9	+12%
Pénzügyi közvetítő	1 066,5	711,2	+355,2	+50%	1 881,5	1 069,5	+812,1	+76%
Ingatlanközvetítő franchise	93,2	46,6	+46,5	+100%	179,0	66,7	+112,3	+168%
Saját iroda üzemeltetés	8,1	18,4	-10,3	-56%	35,5	-6,2	+41,7	-671%
Kapcsolódó szolgáltatások	-0,7	25,0	-25,6	-103%	-1,9	28,2	-30,1	-107%
Ingatlanbefektetések	158,5	200,0	-41,5	-21%	212,3	706,6	-494,3	-70%
Egyéb	-32,2	-11,5	-20,7	+179%	-21,4	-43,4	+21,9	-51%
EBITDA összesen	1 293,4	989,7	+303,7	+31%	2 285,0	1 821,4	+463,5	+25%
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>13%</i>	<i>12%</i>	<i>+1%p</i>		<i>12%</i>	<i>10%</i>	<i>+2%p</i>	
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	<i>17%</i>	<i>8%</i>	<i>+8%p</i>		<i>15%</i>	<i>6%</i>	<i>+10%p</i>	
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>2%</i>	<i>5%</i>	<i>-3%p</i>		<i>4%</i>	<i>-1%</i>	<i>+5%p</i>	
<i>Kapcsolódó szolgáltatások</i>	<i>-1%</i>	<i>24%</i>	<i>-25%p</i>		<i>-1%</i>	<i>16%</i>	<i>-17%p</i>	
<i>Ingatlanbefektetések</i>	<i>39%</i>	<i>43%</i>	<i>-5%p</i>		<i>30%</i>	<i>18%</i>	<i>+12%p</i>	
<i>Egyéb</i>	<i>33%</i>	<i>10%</i>	<i>+23%p</i>		<i>11%</i>	<i>20%</i>	<i>-9%p</i>	
EBITDA margin összesen	13%	14%	-0%p		12%	11%	+1%p	

- A Csoport árbevétele 34%-kal, EBITDA-ja 31%-kal emelkedett 2024. második negyedévében év/év alapon.
- Pénzügyi közvetítés árbevétele év/év 42%-ot bővülve 8,2 milliárd Ft-ot tett ki, az árbevétel-arányos EBITDA 13%-ra javult a negyedévben.
- A Csoport ingatlanközvetítő franchise szegmensének árbevétele a magyar és lengyel növekedés ellenére 2%-kal mérséklődött az olaszországi ingatlanközvetítési tevékenység bezárása miatt. EBITDA-ja 93 millió Ft-ra ugrott.
- A saját iroda üzemeltetés szegmens árbevétele 10%-kal nőtt 2023 Q2-hez képest, EBITDA-ja pedig 8 millió Ft-ot tett ki.
- Az ingatlanbefektetések szegmens bevételei 408 millió Ft-ot tettek ki folytatódó Forest Hill eladások mellett.
- 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)

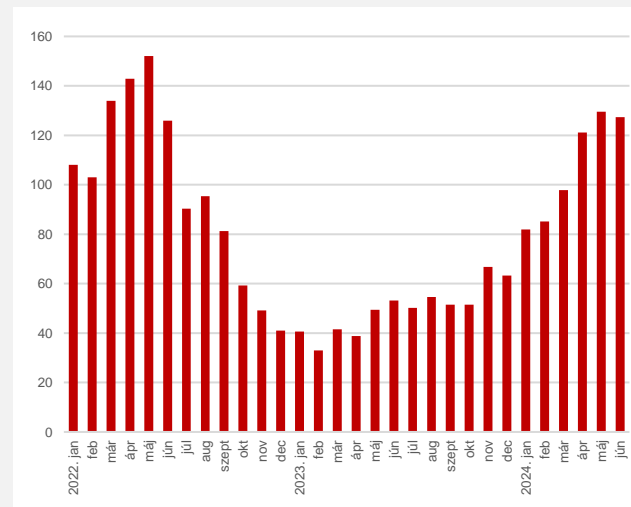


Forrás: BIK, <https://media.bik.pl/analizy-rynkowe>

- 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 végi kifizetésével a volumenek a várakozásoknak megfelelően mérséklődtek, majd júliustól újra növekedésnek indultak.

Magyarország

Lakáshitel-folyósítások havi alakulása
mrd HUF



Forrás: MNB

- Magyarországon 2023-2024. során folyamatosan növekvő trend jellemezte a lakáshitelek folyósítását a 2023. februári piaci mélypontot követően. A 2024. második negyedévi jelzálogfolyósítások 167%-kal haladták meg az egy évvel korábbi értékeket az MNB adatai szerint, 378 milliárd Ft-ot téve ki.

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, az első félév egészére pedig 3,4%-ra gyorsult a trend.
- 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 <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2024 Q2	2023 Q2	Változás	Változás (%)	2024 Q1-Q2	2023 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	8 241,3	5 804,2	+2 437,1	+42%	15 836,9	10 905,3	+4 931,5	+45%
Közvetlen költségek	6 205,6	4 120,9	+2 084,7	+51%	11 902,0	7 815,6	+4 086,4	+52%
Bruttó fedezet	2 035,7	1 683,3	+352,4	+21%	3 934,9	3 089,8	+845,1	+27%
Közvetett működési költségek	969,2	972,1	-2,9	-0%	2 053,4	2 020,3	+33,1	+2%
EBITDA	1 066,5	711,2	+355,2	+50%	1 881,5	1 069,5	+812,1	+76%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>25%</i>	<i>29%</i>	<i>-4%</i>		<i>25%</i>	<i>28%</i>	<i>-3%</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>13%</i>	<i>12%</i>	<i>+1%</i>		<i>12%</i>	<i>10%</i>	<i>+2%</i>	
Hitelvolumen (mrd HUF)	249,6	165,6	+84,1	+51%	505,6	310,3	+195,3	+63%
Magyarország	34,1	16,6	+17,5	+105%	59,4	28,1	+31,3	+112%
Lengyelország	83,6	50,0	+33,6	+67%	210,9	85,3	+125,5	+147%
Olaszország	131,9	98,9	+33,0	+33%	235,3	196,9	+38,4	+20%

- A szegmens árbevétele 42%-kal meghaladta 2023. második negyedévét, fedezeti hányada az első negyedévvel megegyező 25%-os szinten zárt, ezzel bruttó fedezete 2,0 milliárd Ft-ot tett ki. A szegmens EBITDA-ja 1 067 millió Ft-ra bővült (+50% év/év).
- Olaszországban tart a piaci fellendülés, a hitelvolumenek 338 millió eurót tettek ki (131,9 milliárd Ft), ami 33%-os HUF és 28%-os EUR értéken vett emelkedés 2023. második negyedévéhez képest. A 2024. első negyedévhez képest EUR 27%-kal növekedtek a volumenek.
- Lengyelországban a 2023. negyedik és 2024. első negyedévi rekordok után a támogatott hitelprogram kifizetésével a Csoport közvetített hitelvolumenei a várakozásoknak megfelelően 926 millió zlotyra (83,6 milliárd Ft) mérséklődtek (-35% negyedév/negyedév zloty alapon), ám év/év alapon továbbra is növekedés mutatkozott (+67% év/év forint és 52,2% év/év zloty alapon).
- Magyarországon év/év alapon 105%-kal ugrottak a volumenek az éves távlatban csökkenő hitelkamatok és magához térő ingatlanpiac következtében. A megelőző negyedévhez képest is 35%-ot tett ki a növekedés mértéke, így 34,1 milliárd forintos rekord összeget tett ki a Csoport által közvetített negyedéves hitelvolumen.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2024 Q2	2023 Q2	Változás	Változás (%)	2024 Q1-Q2	2023 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	563,2	576,7	-13,5	-2%	1 164,4	1 161,0	+3,3	+0%
Közvetlen költségek	32,9	157,9	-125,0	-79%	87,6	312,1	-224,5	-72%
Bruttó fedezet	530,3	418,8	+111,5	+27%	1 076,8	848,9	+227,8	+27%
Közvetett működési költségek	437,2	372,2	+65,0	+17%	897,7	782,2	+115,5	+15%
EBITDA	93,2	46,6	+46,5	+100%	179,0	66,7	+112,3	+168%
Fedezeti hányad (%)	94%	73%	+22%p		92%	73%	+19%p	
EBITDA margin (%)	17%	8%	+8%p		15%	6%	+10%p	
Hálózati jutalékbevétele*	4 049,9	3 049,8	+1 000,1	+33%	8 015,1	5 622,9	+2 392,2	+43%
Magyarország	2 968,0	2 074,5	+893,5	+43%	5 717,3	3 833,8	+1 883,4	+49%
Lengyelország	1 016,4	946,6	+69,8	+7%	2 166,3	1 701,9	+464,4	+27%
Csehország	65,5	28,8	+36,7	+127%	131,5	87,1	+44,4	+51%
Hálózati irodaszám (db)	241	251	-10	-4%	241	251	-10	-4%
Magyarország	134	151	-17	-11%	134	151	-17	-11%
Lengyelország	106	99	+7	+7%	106	99	7	+7%
Csehország	1	1	+0	+0%	1	1	0	+0%

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

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

- A franchise szegmensben realizált EBITDA 93 millió forintra, EBITDA-margin 17%-ra emelkedett.
- Magyarországon magához tért az ingatlanpiac, év/év 43%-kal emelkedtek a volumenek, negyedév/negyedév alapon 8% volt a bővülés mértéke.
- Lengyelországban a 2023 negyedik negyedéves 1,2 milliárd forintos rekord hálózati jutalékbevételestől fokozatos csökkenés mutatkozott az év első felében az év végével kifutott támogatott hitelprogram várt negatív hatására, ám év/év 7%-os növekedéssel továbbra is erős volumeneket ért el a Csoport.
- Olaszországban a ProfessioneCasa-val aláírt megállapodás értelmében a Realizza tevékenység integrálásra kerül a ProfessioneCasa hálózatába. Ez a második negyedévben az összehasonlító időszakhoz képest 114 millió Ft árbevétel csökkenést és 6 millió Ft EBITDA-szintű eredményjavulást eredményezett a veszteséges tevékenység megszűnése miatt.
- Az irodaszám negyedév/negyedév 241 egységre növekedett. Lengyelországban 4-el növekedett az irodaszám, míg Magyarországon stagnált 134 irodán a negyedév során.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2024 Q2	2023 Q2	Változás	Változás (%)	2024 Q1-Q2	2023 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	386,7	351,4	+35,3	+10%	804,0	683,2	+120,8	+18%
Közvetlen költségek	234,9	213,4	+21,5	+10%	490,3	415,3	+75,0	+18%
Bruttó fedezet	151,8	138,0	+13,8	+10%	313,7	267,9	+45,8	+17%
Közvetett működési költségek	143,7	119,6	+24,1	+20%	278,3	274,1	+4,2	+2%
EBITDA	8,1	18,4	-10,3	-56%	35,5	-6,2	+41,7	-671%
Fedezeti hányad (%)	39%	39%	-0%		39%	39%	-0%	
EBITDA margin (%)	2%	5%	-3%		4%	-1%	+5%	
Hálózati jutalékbevétele*	474,7	379,1	+95,6	+25%	973,0	756,1	+217,0	+29%
Magyarország	240,0	171,4	+68,6	+40%	510,2	337,4	+172,8	+51%
Lengyelország	169,1	178,8	-9,7	-5%	331,3	331,8	-0,5	-0%
Csehország	65,5	28,8	+36,7	+127%	131,5	86,8	+44,7	+51%
Hálózati irodaszám (db)	16	22	-6	-27%	16	22	-6	-27%
Magyarország	8	13	-5	-38%	8	13	-5	-38%
Lengyelország	7	8	-1	-13%	7	8	-1	-13%
Csehország	1	1	0	+0%	1	1	0	+0%

- A saját iroda szegmens 2024. második negyedévében összesen 475 millió Ft hálózati jutalékbevétele mellett (+25% év/év) 152 millió forint bruttó fedezetet ért el (+10% év/év). Az EBITDA a működési költségek ingadozása következtében 8 mFt-ra mérséklődött.
- Magyarországon a negyedéves jutalékbevételek év/év 40%-kal emelkedtek, viszont 2024. első negyedévéhez képest 11% volt a csökkenés mértéke.
- A lengyel saját irodák negyedéves jutalékbevétele 5%-kal csökkent év/év (zloty alapon -14%), viszont negyedév/negyedév alapon 4% a növekedés mértéke.
- A cseh saját iroda negyedéves jutalékbevétele 127%-kal emelkedett éves szinten. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között.
- Mind a lengyel, mind a magyar saját irodák száma 1-gyel tovább csökkent a negyedév során.

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

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2024 Q2	2023 Q2	Változás	Változás (%)	2024 Q1-Q2	2023 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	100,2	102,0	-1,8	-2%	180,4	178,8	+1,6	+1%
Közvetlen költségek	13,6	32,0	-18,4	-58%	27,7	54,1	-26,3	-49%
Bruttó fedezet	86,6	69,9	+16,7	+24%	152,7	124,7	+28,0	+22%
Közvetett működési költségek	87,3	45,0	+42,3	+94%	154,6	96,5	+58,1	+60%
EBITDA	-0,7	25,0	-25,6	-103%	-1,9	28,2	-30,1	-107%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	86%	69%	+18%		85%	70%	+15%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	-1%	24%	-25%		-1%	16%	-17%	

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 100,2 millió Ft-ot tett ki, EBITDA-ja 0,7 millió Ft veszteséggel zárt az Impact Alapkezelő megtartása és felbővítése, valamint a Primse lengyel proptech tevékenység kisebb veszteségei miatt.

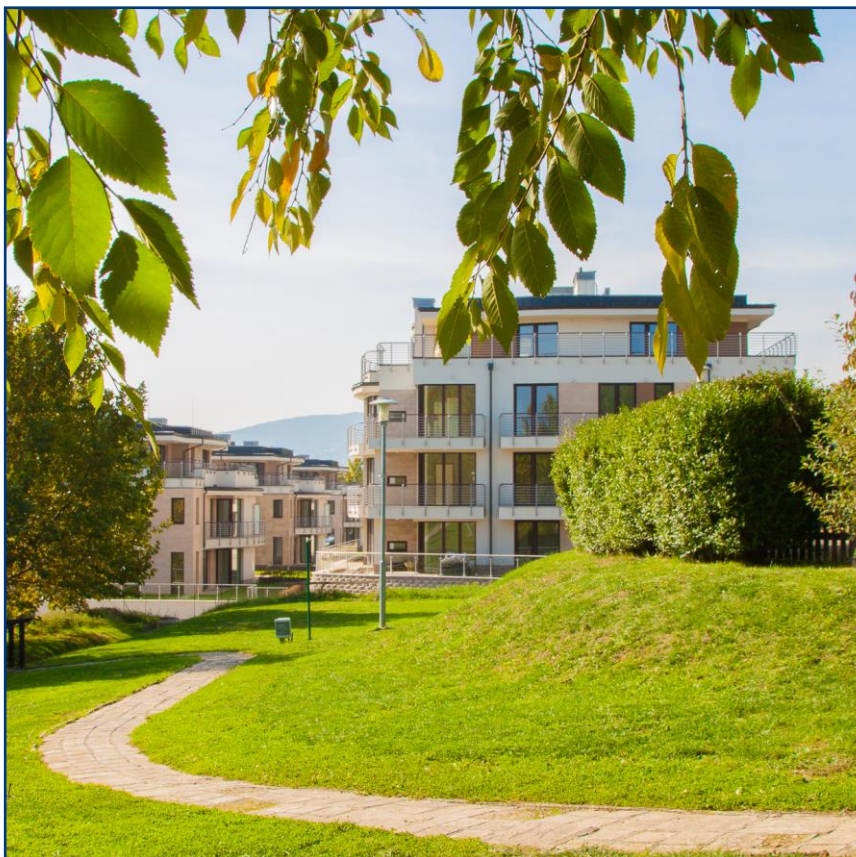
SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2024 Q2	2023 Q2	Változás	Változás (%)	2024 Q1-Q2	2023 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	408,3	459,8	-51,5	-11%	698,6	3 849,7	-3 151,1	-82%
Közvetlen költségek	202,9	401,5	-198,6	-49%	405,8	3 227,2	-2 821,4	-87%
Bruttó fedezet	205,4	58,3	+147,1	+252%	292,8	622,5	-329,7	-53%
Közvetett működési költségek*	46,9	-141,7	+188,6	-133%	80,4	-84,2	+164,6	-196%
EBITDA	158,5	200,0	-41,5	-21%	212,3	706,6	-494,3	-70%
Fedezeti hányad (%)	50%	13%	+38%		42%	16%	+26%	
EBITDA margin (%)	39%	43%	-5%		30%	18%	+12%	
Ingyanok könyv szerinti értéke	3 330,9	2 491,8	+839,1	+34%	3 330,9	2 491,8	+839,1	+34%
Értékesítésre tartott ingatlanok	527,4	982,5	-455,1	-46%	527,4	982,5	-455,1	-46%
Értékesítésre vásárolt ingatlanok	1 267,8	0,0	+1 267,8	-	1 267,8	0,0	+1 267,8	-
Operatív ingatlanok	1 535,7	1 509,3	+26,4	+2%	1 535,7	1 509,3	+26,4	+2%
Ingyanok darabszáma (db)	23	9	14	+156%	23	9	14	+156%
Értékesítésre tartott ingatlanok	2	4	-2	-50%	2	4	-2	-50%
Értékesítésre vásárolt ingatlanok	17	0	+17		17	0	+17	
Operatív ingatlanok	4	5	-1	-20%	4	5	-1	-20%

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

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 158,5 millió Ft EBITDA-szintű nyereséget generált a negyedévben. A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenység 393 millió Ft árbevétel mellett 190 millió Ft fedezetet és 153 millió Ft EBITDA-t termelt. A Cégcsoport ingatlanportfóliója 5 millió Ft EBITDA szintű nyereséget termelt.
- A Golden Visa programra való felkészülés jegyében a Csoport 17 lakóingatlant vásárolt az ingatlanalapot érintő eszközlimitek miatt.
- A táblázatban szereplő számok nem tartalmazzák a cégcsoport által 50%-ban tulajdonolt MyCity Residence projekt (Budapest III. kerület Hunor utca) tőkekonszolidáción keresztül kimutatott eredményét.

FOREST HILL LAKÓPARK



Forest Hill – ÁTADÁS ALATT – fő adatok

	Összesen	2024. 06. 30-ig realizált	2024. 06. 30 után várt
Lakásszám (db)	154	134 eladott (87%)	20 eladó lakás (13%)
Várt konszolidált árbevétel	12,0 mrdFt	9,5 mrdFt	2,5 mrdFt
Átadásokból várt nettó cash flow	6,1 mrdFt	3,9 mrdFt	2,2 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	2024	2023	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q2	Q2		(%)	Q1-Q2	Q1-Q2		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	-97,4	-119,2	+21,8	-18%	-192,9	-211,6	+18,7	-9%
Közvetlen költségek	-65,6	-61,5	-4,1	+7%	-125,4	-113,1	-12,3	+11%
Bruttó fedezet	-31,8	-57,7	+25,9	-45%	-67,5	-98,5	+31,0	-31%
Közvetett működési költségek	0,5	-46,1	+46,6	-101%	-46,1	-55,2	+9,1	-16%
EBITDA	-32,2	-11,5	-20,7	+179%	-21,4	-43,4	+21,9	-51%
Fedezeti hányad (%)	33%	48%	-16%		35%	47%	-12%	
EBITDA margin (%)	33%	10%	+23%		11%	20%	-9%	

- 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
Akvizíció		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
Akvizíció		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				-4 453,9	-4 453,9		-4 453,9
Teljes átfogó jövedelem			339,0	1 000,4	1 339,4	37,9	1 377,4
Saját részvény vásárlás					90,6		90,6
Akvizíció		0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Munkavállalói részvényprogram		6,0			6,0		6,0
2024. június 30.	172,0	3 033,1	583,9	-1 501,2	2 218,2	269,4	2 487,7

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 2024Q2 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 2025. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2024. augusztus 30.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Dymschiz Gay, az Igazgatóság Elnöke