

DUNA HOUSE GROUP

2023.Q2 Negyedéves jelentés

2023. augusztus 31.



Listed on the Prime Market of
the Budapest Stock Exchange



Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások	4-6. oldal
Tisztított core eredmény	7-8. oldal
Árbevétel, EBITDA, működési- és adózott eredmény országonként.....	9. oldal
Vezetőségi előrejelzés 2023 – technikai módosítás.....	10. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás	11. oldal
Hgroup számviteli kezelése.....	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 2023. 4-6. hó

Negyedéves eredmény

- Duna House Group (a „Csoport”) árbevétele 7,2 milliárd Ft-ot, EBITDA-ja 1,0 milliárd Ft-ot tett ki 2023. második negyedévében. A Csoport EBITDA-ja 19%-kal javult az év első negyedévéhez képest, amin belül a tisztított core EBITDA egy negyedév alatt több, mint duplázva 802 millió Ft-ra emelkedett, megerősítve a volumenadatok által jelzett fordulatot.
- A Csoport hitel-, és ingatlanközvetítő alaptervékenysége 2023. első negyedévében érte el a megugró infláció és kamatkörnyezet által előidézett visszaesés mélypontját, amikor is 351 millió Ft tisztított core EBITDA-t ért el szemben a 2022 második és negyedik negyedévében realizált 1,2 milliárd Ft-os szintekkel. 2023. második negyedéve a fordulatról szólt, a volumenek növekedése mellett a tisztított core EBITDA 802 millió Ft-ra ugrott (+228% negyedév/negyedév).
- Olaszország 540 millió Ft, magyarországi tevékenységek 407 millió Ft EBITDA-t generáltak, míg Lengyelországban három veszteséges negyedév után 51 millió Ft EBITDA-t termelt a Csoport. A menedzsment úgy látja, hogy a magyar és lengyel piaci fordulatot követően fokozatosan javulnak a trendek az elmúlt hónapokban (*piaci sajátosságokról lásd 15 o.*).
- Az alaptervékenység mellett a Forest Hill átadások üteme a menedzsment várakozásainak megfelelően lelassult 2023. március óta. Míg a hitelből finanszírozott lakásainak nagyszámú egyidejű átadása 2023. első negyedévében 480 millió Ft EBITDA-t jelentett, a projekt 434 millió Ft árbevételt és 110 millió Ft EBITDA-t generált 2023. második negyedévében. A negyedév végéig a lakások összesen 75%-a került átadásra. A 2023. évben átadott lakások összesen 560 millió Ft casht termeltek a Csoport számára és a jelenlegi értékesítési árak mellett a Csoport még további 4,0 milliárd Ft nettó cash flow-t vár a projektből 2023. június 30-at követően. A fennmaradó lakások értékesítése várhatóan a korábbiaknál lassabban fog megtörténni a jelenlegi piaci környezetben.
- A Csoport folytatja befektetési ingatlan portfóliójának értékesítését, a félév során négy ingatlan értékesítéséből 322 millió Ft cash flow-t ért el.
- *Az olasz Hgroup csoport számviteli kezelésén változtatott a Társaság a 2022. évre vonatkozóan, amelynek részleteit a 12. oldal ismerteti.*

Guidance 2023

- A 2023. év első két negyedévben zajló folyamatok összhangban vannak a 2023. évi vezetőségi előrejelzéshez használt feltételezésekkel. A trendforduló miatt a menedzsment úgy látja, hogy az év második fele meg fogja haladni az első félévet a fő pénzügyi mutatók tekintetében, ezért megerősíti 2023. évre vonatkozó előrejelzését.

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2023 Q2	2022 Q2	Változás		2023 Q1-Q2	2022 Q1-Q2	Változás	
	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	7 174,9	9 079,0	-1 904,1	-21%	16 566,5	12 940,9	+3 625,6	+28%
Egyéb működési bevétel	86,3	220,8	-134,5	-61%	120,7	264,1	-143,3	-54%
Saját termelésű készletek állományváltozása	247,7	125,0	+122,7	+98%	2 832,3	192,0	+2 640,2	+375%
Anyagköltségek	29,4	53,2	-23,9	-45%	67,1	120,6	-53,5	-44%
Eladott áruk és szolgáltatások	302,7	556,9	-254,2	-46%	795,9	1 111,8	-316,0	-28%
Igénybevett szolgáltatások	5 044,6	6 270,0	-1 225,4	-20%	9 833,9	8 606,4	+1 227,5	+14%
Személyi jellegű ráfordítások	528,7	615,3	-86,7	-14%	1 107,1	858,7	+248,4	+29%
Egyéb működési ráfordítások	118,7	306,3	-187,7	-61%	229,5	377,4	-147,9	-39%
EBITDA	989,7	1 373,2	-383,5	-28%	1 821,4	1 938,0	-116,5	-6%
Értékcsökkenés és amortizáció	191,6	256,0	-64,4	-25%	368,8	313,6	+55,3	+18%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	121,6	67,5	+54,1	+80%	191,9	93,0	+99,0	+106%
Működési eredmény (EBIT)	676,5	1 049,7	-373,2	-36%	1 260,7	1 531,4	-270,7	-18%
Pénzügyi bevételek	618,0	198,7	+419,3	+211%	1 190,8	249,7	+941,2	+377%
Pénzügyi ráfordítások	245,4	142,3	+103,1	+72%	538,6	270,1	+268,5	+99%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőke módosítás	0,4	57,8	-57,4	-99%	3,2	212,7	-209,5	-98%
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	1 049,4	1 164,0	-114,5	-10%	1 916,1	1 723,7	+192,4	+11%
Jövedelemadók	195,7	258,1	-62,4	-24%	342,7	305,3	+37,3	+12%
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye	853,7	905,9	-52,2	-6%	1 573,4	1 418,4	+155,1	+11%
Megszűnő tevékenységek nettó eredménye	-15,1	0,0	-15,1	-	-35,4	0,0	-35,4	-
Adózott eredmény	838,6	905,9	-67,3	-7%	1 538,0	1 418,4	119,6	+8%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözete	-174,7	462,0	-636,7	-138%	-673,8	450,3	-1 124,1	-250%
Teljes átfogó jövedelem ebből	663,9	1 367,9	-704,0	-51%	864,2	1 868,7	-1 004,5	-54%
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	660,3	1 254,5	-594,2	-47%	872,2	1 757,5	-885,3	-50%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	3,6	113,4	-109,7	-97%	-8,0	111,2	-119,2	-107%
Egy részvényre jutó eredmény hígított értéke	23,6	22,0	+1,6	+7%	43,4	36,4	+7,0	+19%

Megjegyzések

- A Társaság 2022. negyedik negyedéves jelentésében módosította a Hgroup S.p.a. konszolidációs dátumát: 2022. első negyedévre tőkekonzolidációval, 2022. második-negyedik negyedévben pedig teljes konszolidációval vonja be azt pénzügyi kimutatásaiba. A változás részleteit a 12. oldal ismerteti.
- A Csoport negyedéves árbevétele 7,1 milliárd Ft-ot tett ki (-21% év/év), az EBITDA 990 millió Ft-on zárt (-28% év/év), 150 millió Ft-tal emelkedve az év megelőző negyedévéhez képest. Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, lásd a Tisztított core eredmény levezetése-t a 8. oldalon.
- 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 a vartaknak megfelelően lassabb átadása, amellyel kapcsolatban 440 millió Ft árbevételt ismert el a Csoport és 250 millió Ft készletértéket vezetett ki.
- Értékcsökkenés és amortizáció soron belül 106 millió Ft-ot tett ki a Hgroup felvásárlása kapcsán azonosított immateriális javak időarányos amortizációja (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke).
- Az időszak alatt az EUR/HUF árfolyam 380,99-ről 371,13-ra változott, így a Csoport 42 millió Ft nettó árfolyamnyereséget könyvelt el deviza tételeken (2022. második negyedévében 62 millió Ft árfolyamnyereség), amiből nettó 65 millió Ft-ot tett ki a Hgroup halasztott vételár kötelezettségen elért árfolyamnyereség. Ezen felül 194 millió Ft eredményt ért el Hgroup a 2022. üzleti év után fizetendő Hgroup earnout kötelezettség csökkenésén és 337 millió Ft kamatbevételekkel 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 2023. második negyedévi adózott eredmény közel 840 millió Ft-ot tett ki, 140 millió Ft-tal meghaladva az első negyedévi eredményt. **A tisztított core adózott eredmény 569 millió Ft-ot tett ki, ezzel 193 millió Ft-tal meghaladta az év első negyedévéét.** A Tisztított core eredmény levezetése a 8. oldalon 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

Konzolidált mérleg adatok millió forintban	2023.06.30 (nem auditált)	2022.12.31 (auditált)	Változás	
			mFt	%
Immateriális javak és Goodwill	11 340,0	12 328,9	-989,0	-8%
Befektetési célú ingatlanok	0,0	982,5	-982,5	-100%
Ingatlanok	1 638,9	1 787,1	-148,2	-8%
Eszközhasználati jog	1 737,9	1 540,9	+197,0	+13%
Egyéb	1 132,3	1 309,3	-177,0	-14%
Befektetett eszközök	15 849,0	17 948,7	-2 099,6	-12%
Készletek	2 927,6	6 059,1	-3 131,4	-52%
Vevőkövetelések	2 740,6	3 229,8	-489,2	-15%
Elkülönített pénzeszköz	0,5	92,6	-92,1	-99%
Pénzeszközök	7 217,7	10 646,4	-3 428,7	-32%
Aktív időbeli elhatárolások	1 147,0	911,2	+235,8	+26%
Értékesítésre szánt eszközök	1 116,6	402,4	+714,1	+177%
Egyéb	2 313,5	1 882,6	+431,0	+23%
Forgóeszközök	17 463,5	23 223,9	-5 760,4	-25%
Eszközök összesen	33 312,6	41 172,6	-7 860,1	-19%
Saját tőke	3 063,1	5 250,9	-2 187,9	-42%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	14 091,5	14 463,9	-372,4	-3%
Egyéb	9 968,0	12 373,0	-2 404,9	-19%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	24 059,5	26 836,8	-2 777,3	-10%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	468,4	357,0	+111,3	+31%
Szállítói kötelezettségek	2 709,1	3 106,9	-397,8	-13%
Passzív időbeli elhatárolások	682,9	731,8	-48,9	-7%
Egyéb	2 329,7	4 889,2	-2 559,5	-52%
Rövid lejáratú kötelezettségek	6 190,0	9 084,9	-2 894,9	-32%
Források összesen	33 312,6	41 172,6	-7 860,1	-19%

Megjegyzések

- Az immateriális javak és goodwill értékéből 9,1 milliárd Ft-ot tett ki a Hgroup akvizíció során azonosított immateriális javak és goodwill értéke.
- A Csoport folytatta ingatlanportfóliójának értékesítését, összesen 4 db ingatlant értékesített a félév során 322 millió Ft értékben és valamennyi befektetési célú ingatlanját átsorolta „Értékesítésre tartott eszközök”-re.
- A Cégcsoport készletállománya a megelőző év vége óta 3,1 milliárd Ft-tal csökkent a Forest Hill lakások folytatódó átadása következtében.
- A Csoport pénzeszközállománya 3,4 milliárd Ft-tal csökkent az osztalékfizetés következtében.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje a 3,7 milliárd Ft-os osztalékfizetés után 3,1 milliárd Ft-ot tett ki 2023. június 30-án.
- A hiteljellegű kötelezettségek összesített értéke 14,6 milliárd Ft-ot tett ki a negyedév végén, amelyből 12,9 milliárd Ft kötvényből származó kötelezettség kamattal növelt értéke, 1,5 milliárd Ft pedig a Hgroup olaszországi bankhitelei. A Csoport nettó külső hitelállománya 7,3 milliárd Ft volt 2023. június 30-án, a 12 havi tisztított core EBITDA 2,5-szerese.
- Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek soron lízingkötelezettséget, valamint a HGroup akvizíció kapcsán két halasztott kötelezettséget tart nyilván a Cégcsoport: i) 2,6 milliárd Ft earn-out kötelezettséget a 70% tulajdonrész megvásárlása kapcsán és ii) 4,0 milliárd Ft várható opciós kötelezettséget a fennmaradó kisebbségi tulajdonosok kivásárlására.

ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2023 Q2	2022 Q2	2023 Q2	2022 Q2	2023 Q2	2022 Q2	2023 Q2	2022 Q2	2023 Q2	2022 Q2
Értékesítés nettó árbevétele	1 292,1	1 717,1	1 509,9	2 092,4	31,4	86,9	4 341,5	5 182,6	7 174,9	9 079,0
EBITDA	406,8	531,8	50,8	29,0	-8,4	-1,8	540,4	814,2	989,7	1 373,2
Működési eredmény	309,0	459,0	10,0	13,5	-13,7	-1,8	371,3	579,1	676,5	1 049,7
Adózott eredmény	637,0	474,2	-20,0	10,6	-12,6	-2,0	234,1	423,1	838,6	905,9

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2023Q1-2	2022Q1-2	2023Q1-2	2022Q1-2	2023Q1-2	2022Q1-2	2023Q1-2	2022Q1-2	2023Q1-2	2022Q1-2
Értékesítés nettó árbevétele	5 450,5	3 372,3	2 572,4	4 202,8	91,7	183,2	8 451,9	5 182,6	16 566,5	12 940,9
EBITDA	1 025,0	974,2	-35,0	149,8	-10,9	-0,2	842,3	814,2	1 821,4	1 938,0
Működési eredmény	869,2	838,3	-89,2	114,2	-16,3	-0,2	497,0	579,1	1 260,7	1 531,4
Adózott eredmény	1 384,2	915,2	-117,1	82,8	-12,7	-2,8	283,6	423,1	1 538,0	1 418,4

- A Cégcsoport az olaszországi akvizícióval újrapozícionálta magát a nemzetközi piacokon. Az olasz Hgroup a Csoport árbevételének 60-át, az EBITDA 55%-át adta 2023. második negyedévében. Az olasz működési eredmény számokat 106 millió Ft-tal csökkentette a negyedévben a felvásárlás során az IFRS 3 szerint azonosított immateriális javak (márkanév, banki és ügynöki szerződések értékének) időarányos amortizációja. Ezen eszközök hosszútávon szolgálják a Csoportot, ugyanakkor fenntartásuk nem jár kiadással a Csoport számára, cash flow hatásuk nincs. *Technikai megjegyzés: A Hgroup Csoport IFRS szerinti számviteli kezelése változott a 2022. évre vonatkozóan, amelynek részleteit a [12. oldal, Hgroup S.p.a. számviteli kezelése](#) mutatja be.*
- Magyarországon a Forest Hill projekt átadásai jelentős ingadozást okoznak a konszolidált kimutatásokban. Az ingatlanfejlesztési tevékenység összesen 440 millió Ft árbevételt és 110 millió Ft negyedéves EBITDA-t generált 2023. második negyedévében, így a magyar core EBITDA 297 millió Ft volt. Összehasonlításképpen, 2023. első negyedévében a magyar core tevékenységhez kapcsolódó EBITDA 136 millió Ft-ot tett ki (+218% negyedév/negyedév).
- A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele 50%-ot ugrott az első negyedévhez képest, EBITDA-ja pozitívba fordult. 2023. elején enyhültek a hitelfelvételi szabályok ami érezhető élénküléshez vezetett a mélyponton lévő hitelpiacon (*piaci sajátosságokat lásd a [15. oldalon](#)*).
- A csehországi leányvállalatok 64%-os árbevétel csökkenéssel, -13 millió Ft-os EBITDA-val zárták a negyedévet.

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok millió Ft-ban	2023Q2	2022Q2	Változás %
EBITDA	989,7	1 373,2	-28%
(-) MyCity EBITDA	110,5	85,6	+29%
Core EBITDA	879,2	1 287,6	-32%
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	0,0	-8,1	-100%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	76,9	28,5	+170%
(-) Korábbi negyedévek könyvvizsgálati költsége	0,0	23,0	-100%
(-) Akvizíciós költség	0,0	0,0	-
Core-t érintő korrekciók összesen	-76,9	-43,4	+77%
Tisztított core EBITDA	802,3	1 244,2	-36%

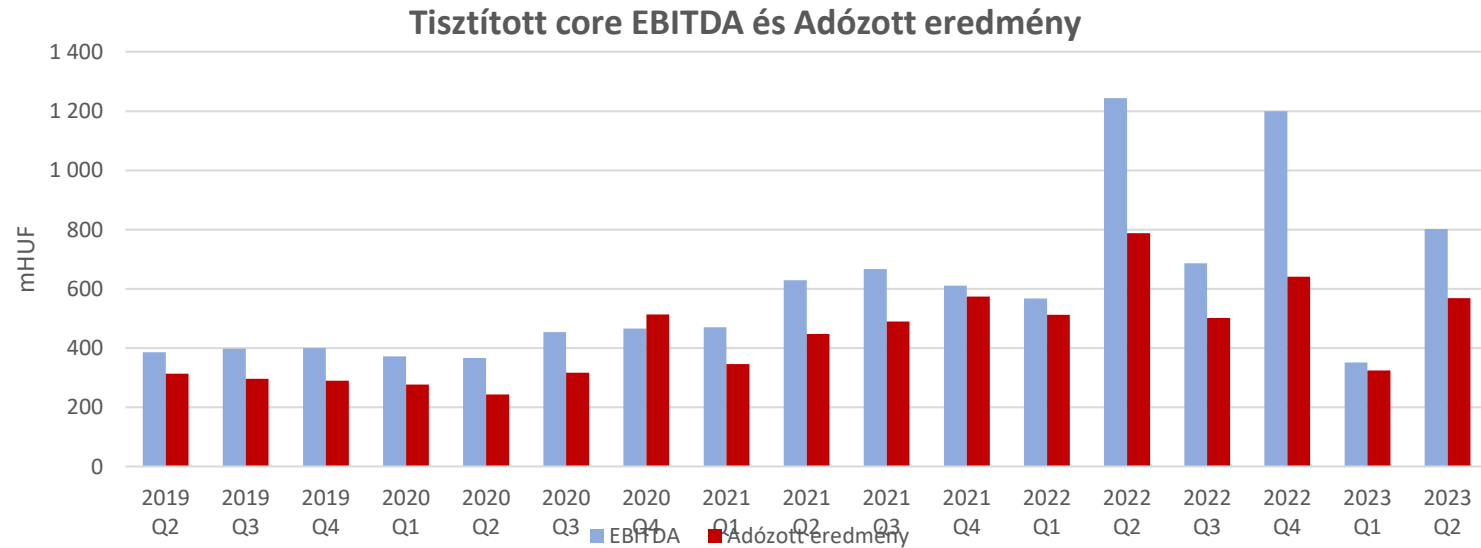
adatok millió Ft-ban	2023Q2	2022Q2	Változás %
Adózott eredmény	838,6	905,9	-7%
(-) MyCity adózott eredménye	81,7	11,0	+642%
Core adózott eredmény	756,9	736,6	+3%
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	0,0	-8,1	-100%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	76,9	28,5	+170%
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	41,5	62,2	-33%
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény	0,0	0,0	-
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	194,3	0,0	-
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése	-106,2	-162,1	-34%
(-) Korábbi negyedévek könyvvizsgálati költsége	0,0	23,0	-100%
(-) Akvizíciós költség	0,0	0,0	-
Core-t érintő korrekciók összesen	-206,5	56,4	-466%
Korrekciók adóhatása (9%)	18,6	-5,1	-466%
Tisztított core adózott eredmény	569,0	787,9	-28%

2023 Q1-Q2	2022 Q1-Q2	Változás %
1 821,4	1 938,0	-6%
591,1	170,7	+246%
1 230,4	1 767,3	-30%
0,0	-8,1	-100%
76,9	38,5	+100%
0,0	46,0	-100%
0,0	-98,0	-100%
-76,9	21,6	-456%
1 153,5	1 788,9	-36%

2023 Q1-Q2	2022 Q1-Q2	Változás %
1 538,0	1 418,4	+8%
452,5	61,4	+637%
1 085,5	1 198,7	-9%
0,0	-8,1	-100%
76,9	38,5	+100%
69,2	70,7	-2%
82,7	0,0	-
194,3	0,0	-
-212,4	-162,1	+31%
0,0	46,0	-100%
0,0	-98,0	-100%
-210,7	113,0	-287%
19,0	-10,2	-287%
893,8	1 301,5	-31%

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévéől „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.
- 2023. második negyedévében a Csoport az alábbi egyedi korrekciókat alkalmazta:
 - 77 millió Ft eredményt ért el befektetési céllal tartott és saját használatú ingatlanok értékesítésén,
 - 42 millió Ft árfolyamnyereséget ért el deviza és devizában denominált követelések, kötelezettségek átértékelésén,
 - 194 millió Ft nyereséget ért el Hgroup felvásárláshoz kapcsolódó earnout kötelezettségek összegének csökkenésén,
 - 106 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 802 millió Ft-ot tett ki** 2023. második negyedévében (-35% év/év), ezzel 450 millió Ft-tal meghaladta 2023. első negyedévet.
- A Duna House Group **tisztított core adózott eredménye 569 millió Ft-ot tett ki** (-28% év/év), 193 millió Ft-tal meghaladva a megelőző negyedévet.

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A Duna House Group tisztított core EBITDA-ja és adózott eredménye egyaránt visszapattant a 2023. első negyedévi mélypontról.
- A Csoport IPO óta tartó növekedési pályáját megakasztotta a lengyel és magyar piacok visszaesése 2022. év második felében, ugyanakkor az előző negyedév óta a negatív piaci trendek mindkét piacon megfordulni látszanak.
- *Megjegyzés: Az olasz Hgroup csoport számviteli kezelésén változtatott a Társaság a 2022. évre vonatkozóan, amelynek részleteit a 12. oldal ismerteti.*

VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2023 – TECHNIKAI MÓDOSÍTÁS

2023. 02.28-án közzétett Vezetőségi előrejelzés

	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	-112	-75
Csehország	-30	-10	-35	-12
Tisztított core összesen	2 714	3 402	1 562	2 082

Korrigált Tisztított core adózott eredmény

Technikai korrekció	KORRIGÁLT adózott eredmény sáv, mFt	
+ 643	1 418	1 692
	934	1 120
	-112	-75
	-35	-12
+ 643	2 205	2 725

	Free cash flow
MyCity ingatlanfejlesztés, Magyarország	4,5 milliárd Ft 2023-2024 során

A menedzsment által 2023. február 28-án közzétett 2023. évre vonatkozó tisztított core adózott eredmény előrejelzés tartalmazott olyan tervezett tételt amelyet a vezetőség a Csoport alaptervékenységéből származó üzleti eredmények megítélése szempontjából korrigálandónak tart: a Hgroup akvizícióhoz kapcsolódóan a mérlegben felvett immateriális javak (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke) amortizációja 643 millió Ft összegben. Ezen immateriális javak fenntartása nem jár kiadással a Csoport számára és a menedzsment megítélése szerint tisztább képet ad a Csoport alaptervékenységéből származó adózott eredmény ha ez a tétel korrigálásra kerül.

A tisztított core adózott eredmény előrejelzés tényszámokkal való összemérhetőségének érdekében a Csoport menedzsmentje az előrejelzés technikai módosítása mellett döntött, az így korrigált Tisztított core adózott eredmény előrejelzést a mellékelt táblázat tartalmazza.

Az EBITDA előrejelzést nem érinti a változás.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2023. 1.-6. hó (nem auditált)	2022. 1.-6. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2023. 1.-6. hó (nem auditált)	2022. 1.-6. hó (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	1 573,4	1 418,4	Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	322,0	290,4
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	(35,4)	0,0	Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(4,9)	(7,5)
Adózás előtti eredmény	1 538,0	1 418,4	Befektetési célú ingatlanok vásárlása	0,0	0,0
Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:			Pénzügyi eszközök vásárlása	0,5	(6,8)
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	348,5	406,6	Pénzügyi eszközök értékesítéséből származó bevételek	0,0	0,0
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	212,3	106,2	Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	183,0	194,5
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	0,1	3,3	Fejlesztési kiadások	(59,8)	(65,3)
Nettó árfolyamkülönbözet	(482,3)	(207,1)	Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	0,0	(2 816,4)
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	(76,9)	(38,5)	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	440,8	(2 411,1)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	(277,0)	0,0	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Pénzügyi bevételek	(913,8)	(249,7)	Részvényopciók lehívásából származó bevétel	259,4	155,6
Pénzügyi költségek	538,6	270,1	Saját részvények vásárlása	(29,5)	(57,3)
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(3,2)	(212,7)	Nem ellenőrző részesedések megszerzése	(1 011,1)	0,0
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	(42,4)	(10,2)	Lízingkötelezettségek tőkerészenek kifizetése	(220,6)	(103,1)
Működő tőke változásai			Hitelfelvételből származó bevétel	0,0	5 914,0
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	24,8	(4 504,0)	Hitelek visszafizetése	(210,5)	(868,0)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	3 131,4	118,2	Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(3 745,6)	(1 134,3)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(2 989,4)	2 572,2	Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(4 957,8)	3 906,9
Kapott kamatok	671,5	128,0	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(3 503,2)	1 287,9
Kifizetett kamatok	(388,3)	(23,2)	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	10 646,4	5 226,5
Fizetett jövedelemadó	(278,0)	14,7	Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	74,4	176,2
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	1 013,9	(207,9)	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	7 217,7	6 690,7

HGROUP S.P.A. FELVÁSÁRLÁS SZÁMVITELI KEZELÉSE

FIGYELEM FELHÍVÁS

- A Társaság a 2022. negyedik negyedévi jelentésének készítésekor módosította a Hgroup S.p.a. konszolidációs dátumát: 2022. első negyedévre tőkekonszolidációval, 2022. második negyedévétől kezdődően pedig teljes konszolidációval vonja be pénzügyi kimutatásaiba.
- A Társaság vezetése felülvizsgálta a Hgroup S.p.a. feletti kontrol megszerzésének időpontját és 2022. január 1-ről 2022. április 1-re módosította azt a Hgroup S.p.a. feletti irányítási jogok részletszabályai alapján. A Társaság módosította továbbá a Hgroup felvásárlás kapcsán azonosított immateriális javak összegét és azok negyedéves amortizációját.
- A változás következménye, hogy a Hgroup S.p.a. és leányvállalatai („Hgroup Csoport”) nem kerülnek teljeskörűen bevonásra 2022. első negyedévre vonatkozóan a Társaság konszolidált kimutatásaiba, hanem „Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer” soron kerül kimutatásra a Hgroup csoport negyedéves adózott eredményének Társaságra jutó, tulajdon-arányos része (70%).
- Az alábbi táblázat mutatja be a Hgroup Csoportnak a Társaság 2022. második negyedéves nem-auditált jelentéséhez felhasznált eredménykimutatását, valamint a jelen negyedéves jelentés összeállításakor figyelembe vett, javított eredménykimutatást 2022. első két negyedévre.
- 2022. teljes üzleti évében a Hgroup Csoport 2022. január 1 – március 31. közötti eredménye „Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer soron”, 2022. április 1-jét követően teljes konszolidálással került bevonásra.
- A változások visszamenőlegesen alkalmazásra kerültek, a Hgroup Csoport 2022. első negyedévi teljesítményét tartalmazó minden táblázat és grafikon a javított adatokat tartalmazza jelen jelentésben.

Hgroup konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban)	2022 Q1-Q2 2022 Q2 jelentés	2022 Q1-Q2 2023 Q2 jelentés
Értékesítés nettó árbevétele	9 236,6	5 182,6
Egyéb működési bevétel	46,3	21,5
Anyagköltségek	9,1	4,3
Igénybevett szolgáltatások	7 499,3	4 061,8
Személyi jellegű ráfordítások	545,4	266,5
Egyéb működési ráfordítások	89,4	57,2
EBITDA	1 139,8	814,2
Értékcsökkenés és amortizáció	53,6	190,8
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	86,4	44,3
Működési eredmény (EBIT)	999,8	579,1
Pénzügyi bevételek	0,0	0,0
Pénzügyi ráfordítások	50,3	25,1
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	0,0	133,2
Adózás előtti eredmény	949,5	687,2
Jövedelemadók	224,8	140,4
Adózott eredmény	724,7	546,8
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	162,4	-17,5
Egyéb átfogó jövedelem	162,4	-17,5
Teljes átfogó jövedelem ebből	887,1	529,3
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	621,0	410,5
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	266,1	118,8

DUNA HOUSE GROUP

Szegmens riport



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

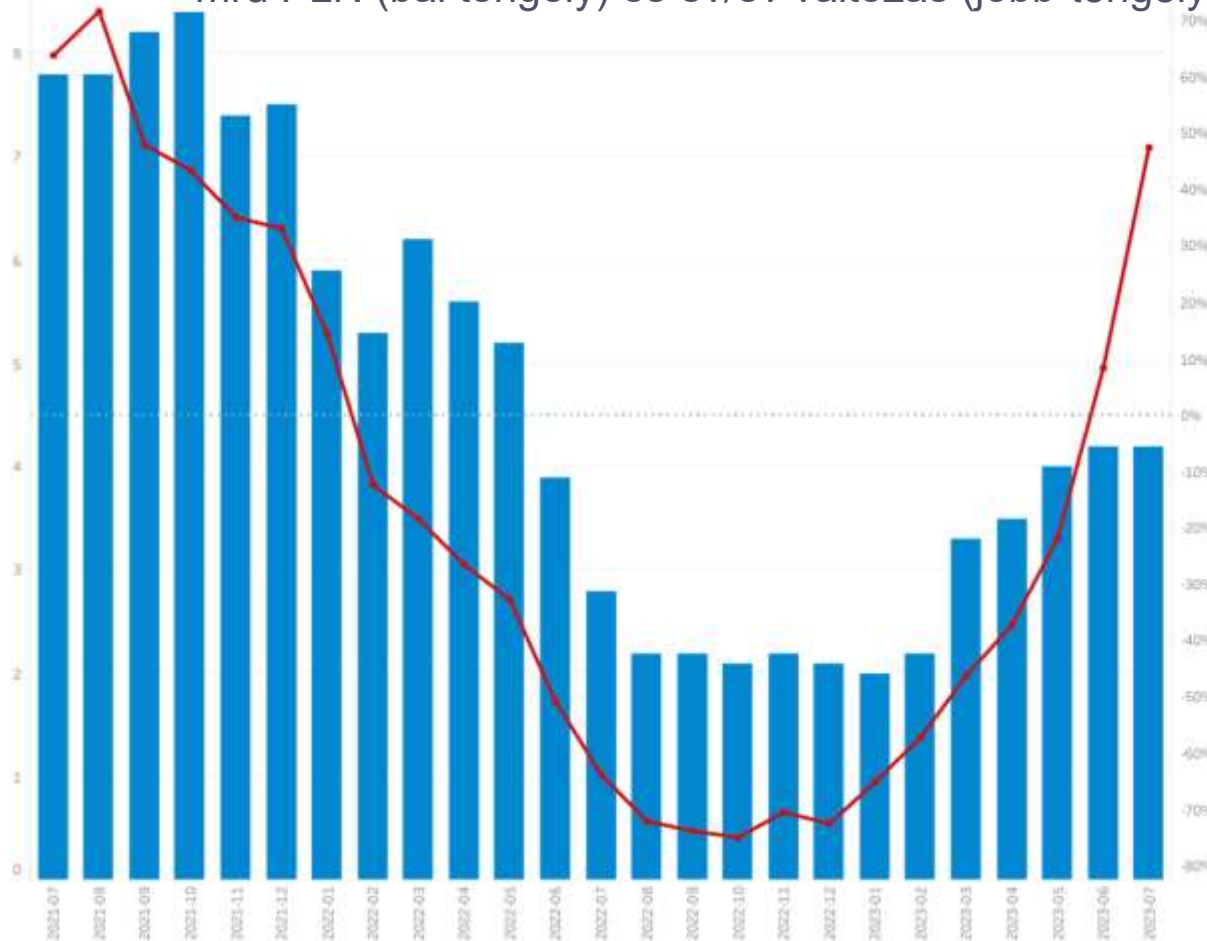
KONSZOLIDÁLT (adatok m Ft-ban)	2023 Q2	2022 Q2	Változás	Változás (%)	2023 Q1-Q2	2022 Q1-Q2*	Változás	Változás (%)
Pénzügyi közvetítő	5 804,2	7 440,5	-1 636,3	-22%	10 905,3	9 735,5	+1 169,9	+12%
Ingatlanközvetítő franchise	576,7	713,8	-137,2	-19%	1 161,0	1 278,2	-117,1	-9%
Saját iroda üzemeltetés	351,4	432,5	-81,0	-19%	683,2	947,1	-263,9	-28%
Kapcsolódó szolgáltatások	102,0	107,8	-5,9	-5%	178,8	203,4	-24,6	-12%
Ingatlan befektetések	459,8	480,9	-21,1	-4%	3 849,7	970,2	+2 879,5	+297%
Egyéb	-119,2	-96,5	-22,7	+24%	-211,6	-193,5	-18,1	+9%
Árbevétel összesen	7 174,9	9 079,0	-1 904,1	-21%	16 566,5	12 940,9	+3 625,6	+28%
Pénzügyi közvetítő	711,2	1 103,0	-391,8	-36%	1 069,5	1 341,6	-272,1	-20%
Ingatlanközvetítő franchise	46,6	110,8	-64,2	-58%	66,7	321,8	-255,1	-79%
Saját iroda üzemeltetés	18,4	29,7	-11,3	-38%	-6,2	114,9	-121,2	-105%
Kapcsolódó szolgáltatások	25,0	4,7	+20,3	+432%	28,2	29,0	-0,8	-3%
Ingatlanbefektetések	200,0	124,8	+75,1	+60%	706,6	239,2	+467,5	+195%
Egyéb	-11,5	0,1	-11,6	-11560%	-43,4	-108,5	+65,2	-60%
EBITDA összesen	989,7	1 373,2	-383,5	-28%	1 821,4	1 938,0	-116,5	-6%
Pénzügyi közvetítő	12%	15%	-3%p		10%	14%	-4%p	
Ingatlanközvetítő franchise	8%	16%	-7%p		6%	25%	-19%p	
Saját iroda üzemeltetés	5%	7%	-2%p		-1%	12%	-13%p	
Kapcsolódó szolgáltatások	24%	4%	+20%p		16%	14%	+2%p	
Ingatlanbefektetések	43%	26%	+18%p		18%	25%	-6%p	
Egyéb	10%	0%	+10%p		20%	56%	-36%p	
EBITDA margin összesen	14%	15%	-1%p		11%	15%	-4%p	

- A Csoport árbevétele 21%-kal, EBITDA-ja 28%-kal csökkent 2023. második negyedévében év/év alapon.
- Pénzügyi közvetítés árbevétele negyedév/negyedév 700 millió Ft-tal bővülve 5,8 milliárd Ft-ra korrigált vissza, EBITDA közel duplázott a mélypontnak számító 2023. első negyedévhez képest.
- A Csoport ingatlanközvetítő franchise szegmensének árbevétele javuló EBITDA mellett stagnált 2023. első negyedévéhez képest.
- A saját iroda üzemeltetés szegmens árbevétele 6%-kal nőtt a megelőző negyedévhez képest, EBITDA-ja pedig pozitívba fordult.
- Az ingatlanbefektetések szegmensben a megelőző negyedévekhez képest lassabb ütemben folytak a Forest Hill projekt eladásai, ugyanakkor folytatódott a befektetési célú ingatlanok értékesítése.
- Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a Tisztított core eredmény levezetése mutat be a 8. oldalon.

*Az olasz leányvállalatok pénzügyi számainak és naturáliáit 2022. április 1-től kezdődően tartalmazza

HITELPIACI UPDATE

Lakáshitel-folyósítások havi alakulása, Lengyelország
mrd PLN (bal tengely) és év/év változás (jobb-tengely)



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

Piaci update

- Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek és a hitelkamatok emelkedésével a CRIF elemzői szerint a teljes olasz jelzálogpiac 22,7%-kal csökkent 2022. év egészében, 2023. első félévében pedig folytatódott a kétszámjegyű, 22-24% év/év csökkenés. Bár a közvetítők teljes piacon belüli részesedése jelentősen növekedett a covid előtti 10% körüli szintről az elmúlt években, még mindig csak 20% körüli és további növekedési lehetőséget tartogat.
- A lengyel Credit Information Bureau (BIK) adatai szerint 49,1%-kal csökkent a jelzáloghitel-piac 2022. év egészében. A drasztikus esés a jellemzően rövid kamatperiódusú termékstruktúra, emelkedő kamatok, szigorú PTI szabályok (payment-to-income) és a mindezeken következtében eltűnő lakossági hitelképességnek tudható be. A lengyel szabályozó hatóság (KNF) fix kamatozású hitelek esetében enyhítette a PTI szabályokat, ami átlagosan 20%-kal emeli a felvehető hitel összegét. A változás hatására 2023. május-július hónapokra megduplázódtak a jelzáloghitel folyósítások a 2022. október – 2023. február közötti szintekről. Továbbá, a lengyel kormány fiatal, első lakásukat vásárlók számára tervezi kamattámogatott hitelek bevezetését az év folyamán ami további lendületet adhat az ingatlan és hitel piacoknak.
- Magyarországon 2022. harmadik negyedévben 29%-kal, a negyedik negyedévben 54%-kal, 2023. első és második negyedévben pedig 65%-kal csökkent az új lakáshitelek folyósítása év/év alapon. A 20 éves BIRS 2022. októberében tetőzött közel 11%-on, jelenleg 6,5-7,5% sávban mozog. Az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése és a hitelezés növekedése várható 2023-2024 során.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS	2023	2022	Változás	Változás	2023	2022	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q2	Q2		(%)	Q1-Q2	Q1-Q2*		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	5 804,2	7 440,5	-1 636,3	-22%	10 905,3	9 735,5	+1 169,9	+12%
Közvetlen költségek	4 120,9	5 245,9	-1 125,0	-21%	7 815,6	7 064,7	+750,8	+11%
Bruttó fedezet	1 683,3	2 194,6	-511,3	-23%	3 089,8	2 670,7	+419,0	+16%
Közvetett működési költségek	972,1	1 091,6	-119,5	-11%	2 020,3	1 329,2	+691,1	+52%
EBITDA	711,2	1 103,0	-391,8	-36%	1 069,5	1 341,6	-272,1	-20%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	29%	29%	-0%		28%	27%	+1%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	12%	15%	-3%		10%	14%	-4%	
Hitelvolumen (mrd HUF)	165,6	243,8	-78,3	-32%	310,3	346,5	-36,2	-10%
Magyarország	16,6	26,1	-9,5	-36%	28,1	47,9	-19,8	-41%
Lengyelország	50,0	80,3	-30,3	-38%	85,3	161,3	-75,9	-47%
Olaszország	98,9	137,4	-38,4	-28%	196,9	137,4	+59,5	+43%

*Az olasz leányvállalatok pénzügyi számaikat és naturáliáit 2022. április 1-től kezdődően tartalmazza

- A pénzügyi termék-közvetítés szegmenst meghatározta az olaszországi HGroup felvásárlása valamint az egyes országok sajátos hitelpiaci folyamatai. A szegmens 5,8 milliárd Ft-os árbevétel szintet (-22% év/év) és 711 millió Ft EBITDA-t ért el (-36% év/év), jelentősen javítva 2023. első negyedévéhez képest.
- Olaszországban a hitelvolumen 265 millió eurót tettek ki (98,9 milliárd Ft), ami 28%-os HUF és 26%-os EUR értéken vett visszaesés 2022. második negyedévéhez képest.
- Lengyelországban az első negyedévben bekövetkezett hitelezési fordulat után 608,3 millió PLN-t tett ki az év második negyedévében a Csoport által közvetített hitelvolumen (50,0 milliárd Ft, -38% év/év zloty alapon), a negyedév/negyedév növekedés pedig 42%-ot tett ki zloty alapon. A fordulatot segítette a fix kamatozású hitelek esetében a payment-to-income feltételek szabályozó hatóság általi könnyítése, valamint további lendületet adhat a 45 év alatti, első lakásukat vásárló hitelfelvevőket segítő First Home program július 1-i elindítása.
- Magyarországon a piaci fordulat következtében negyedév/negyedév 45%-kal bővülve 16,6 milliárd forintot tett ki a Csoport által közvetített negyedéves hitelvolumen.

SZEGMENSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS	2023	2022	Változás	Változás	2023	2022	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q2	Q2		(%)	Q1-Q2	Q1-Q2**		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	576,7	713,8	-137,2	-19%	1 161,0	1 278,2	-117,1	-9%
Közvetlen költségek	157,9	203,7	-45,9	-23%	312,1	240,7	+71,4	+30%
Bruttó fedezet	418,8	510,1	-91,3	-18%	848,9	1 037,5	-188,6	-18%
Közvetett működési költségek	372,2	399,3	-27,1	-7%	782,2	715,7	+66,6	+9%
EBITDA	46,6	110,8	-64,2	-58%	66,7	321,8	-255,1	-79%
Fedezeti hányad (%)	73%	71%	+1%p		73%	81%	-8%p	
EBITDA margin (%)	8%	16%	-7%p		6%	25%	-19%p	
Hálózati jutalékbevétele*	3 179,0	4 068,1	-889,1	-22%	5 854,4	8 143,6	-2 289,2	-28%
Magyarország	2 074,5	2 893,2	-818,8	-28%	3 833,8	6 008,0	-2 174,2	-36%
Lengyelország	946,6	914,4	+32,2	+4%	1 701,9	1 786,3	-84,4	-5%
Csehország	28,8	87,3	-58,5	-67%	87,1	176,1	-89,0	-51%
Olaszország	129,2	173,1	-43,9	-25%	231,6	173,1	+58,4	+34%
Hálózati irodaszám (db)	289	294	-5	-2%	289	294	-5	-2%
Magyarország	151	164	-13	-8%	151	164	-13	-8%
Lengyelország	99	104	-5	-5%	99	104	-5	-5%
Csehország	1	1	+0	+0%	1	1	0	+0%
Olaszország	38	25	+13	+52%	38	25	13	+52%

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

** Az olasz leányvállalatok pénzügyi számainak és naturáliáit 2022. április 1-től kezdődően tartalmazza

- A franchise szegmensben realizált EBITDA negyedév/negyedév duplázva 47 millió Ft-ot tett ki (-58% év/év).
- Magyarországon negyedév/negyedév alapon 18%-os volumennövekedést ért el a Csoport. A magyar franchise operáció EBITDA-ja 113 millió Ft-ot tett ki. Az év második felének dinamikáját nagymértékben meghatározza a CSOK családtámogatási program év végi kivezetése és a 2024-ben igényelhető programok még be nem jelentett részletszabályai.
- Lengyelországot gyors felpattanás jellemzi: 947 millió Ft jutalékvolumennel történetének harmadik legerősebb negyedévévé érte el (+4% év/év és +25% negyedév/negyedév szinten). A lengyel tevékenység EBITDA-ja vevőkövetelésekre képzett 19 millió Ft értékvesztés miatt -15 millió Ft-ot tett ki a negyedévben.
- Olaszországban a Realizza hálózat 129 millió Ft jutalékot generált (-25% év/év), kis méretéből adódóan EBITDA-szinten veszteségesen működik jelenleg. A menedzsment a következő 2 évben a hálózati méretének bővítésére fog koncentrálni a profitabilitás javítása egyelőre másodlagos.
- Az irodaszám 289 egységre csökkent. Lengyelországban 7, Magyarországon pedig 5 iroda került bezárássra a negyedév során. A bezárások alulteljesítő irodákat érintettek.

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

Technikai megjegyzés: Az olasz Realizza leányvállalat nem franchise modellben működik, ugyanakkor üzleti modellje arra hasonlít leginkább. Bevétele a hálózati jutalék 100%-a, míg a kifizetett jutalék 90%. Így a hálózati jutalékbevétele-arányos fedezet 10%. A Realizza saját irodás tevékenysége (1 iroda jelenleg) nem kerül külön riportolásra amíg nem ér el jelentős méretet.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2023 Q2	2022 Q2	Változás	Változás (%)	2023 Q1-Q2	2022 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	351,4	432,5	-81,0	-19%	683,2	947,1	-263,9	-28%
Közvetlen költségek	213,4	253,1	-39,7	-16%	415,3	539,4	-124,1	-23%
Bruttó fedezet	138,0	179,4	-41,3	-23%	267,9	407,7	-139,8	-34%
Közvetett működési költségek	119,6	149,7	-30,0	-20%	274,1	292,8	-18,7	-6%
EBITDA	18,4	29,7	-11,3	-38%	-6,2	114,9	-121,2	-105%
Fedezeti hányad (%)	39%	41%	-2%		39%	43%	-4%	
EBITDA margin (%)	5%	7%	-2%		-1%	12%	-13%	
Hálózati jutalékbevétele*	379,1	556,4	-177,4	-32%	756,1	1 186,3	-430,2	-36%
Magyarország	171,4	297,6	-126,2	-42%	337,4	633,8	-296,4	-47%
Lengyelország	178,8	171,5	+7,4	+4%	331,8	376,4	-44,6	-12%
Csehország	28,8	87,3	-58,5	-67%	86,8	176,1	-89,3	-51%
Hálózati irodaszám (db)	22	24	-2	-8%	22	24	-2	-8%
Magyarország	13	15	-2	-13%	13	15	-2	-13%
Lengyelország	8	8	0	+0%	8	8	0	+0%
Csehország	1	1	0	+0%	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 2023. második negyedévében összesen 379 millió Ft hálózati jutalékbevétele mellett (-32% év/év) 138 millió forint bruttó fedezetet ért el (-23% év/év).
- Magyarországon a negyedéves jutalékbevételek év/év 42%-kal csökkentek, 2023. első negyedévéhez képest viszont 3% emelkedtek. Az év második felének dinamikáját nagymértékben meghatározza a CSOK családtámogatási program év végi kivezetése és a 2024-ben igényelhető programok még be nem jelentett részletszabályai.
- A lengyel saját irodák negyedéves jutalékbevétele 4%-kal nőtt év/év, míg negyedév/negyedév alapon 17%-a növekedés mértéke.
- A cseh saját iroda negyedéves jutalékbevétele 67%-kal esett éves szinten és 51%-kal csökkent negyedév/negyedév alapon. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között.
- Irodák száma két magyar és egy lengyel irodával csökkent a negyedév során.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2023 Q2	2022 Q2	Változás	Változás (%)	2023 Q1-Q2	2022 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	102,0	107,8	-5,9	-5%	178,8	203,4	-24,6	-12%
Közvetlen költségek	32,0	25,5	+6,5	+26%	54,1	43,7	+10,4	+24%
Bruttó fedezet	69,9	82,3	-12,4	-15%	124,7	159,7	-35,0	-22%
Közvetett működési költségek	45,0	77,6	-32,6	-42%	96,5	130,7	-34,2	-26%
EBITDA	25,0	4,7	+20,3	+432%	28,2	29,0	-0,8	-3%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	69%	76%	-8%		70%	79%	-9%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	24%	4%	+20%		16%	14%	+2%	

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele negyedév/negyedév 32%-kal bővülve 102 millió Ft-ot tett ki, EBITDA-ja 22 millió Ft-tal emelkedett az első negyedévhez képest.
- Értékesítésre tartott eszközzé minősítette a menedzsment a Társaság által értékesíteni tervezett Impact Alapkezelő Zrt-t, így az 2022. negyedik negyedévtől nem része a szegmensnek.
- A szegmens árbevétel-arányos EBITDA-ja 24%-ra javult.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2023 Q2	2022 Q2	Változás	Változás (%)	2023 Q1-Q2	2022 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	459,8	480,9	-21,1	-4%	3 849,7	970,2	+2 879,5	+297%
Közvetlen költségek	401,5	-124,6	+526,1	-422%	3 227,2	416,1	+2 811,1	+676%
Bruttó fedezet	58,3	605,5	-547,2	-90%	622,5	554,0	+68,4	+12%
Közvetett működési költségek*	-141,7	480,7	-622,3	-129%	-84,2	314,9	-399,0	-127%
EBITDA	200,0	124,8	+75,1	+60%	706,6	239,2	+467,5	+195%
Fedezeti hányad (%)	13%	126%	-113%		16%	57%	-41%	
EBITDA margin (%)	43%	26%	+18%		18%	25%	-6%	
Ingyanok könyv szerinti értéke	1 509,3	3 250,0	-1 740,7	-54%	1 509,3	3 250,0	-1 740,7	-54%
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	0,0	1 597,6	-1 597,6	-100%	0,0	1 597,6	-1 597,6	-100%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	1 509,3	1 652,4	-143,1	-9%	1 509,3	1 652,4	-143,1	-9%
Ingyanok darabszáma (db) **	5	17	-12	-71%	5	17	-12	-71%
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	0	12	-12	-100%	0	12	-12	-100%
Operatív ingatlanok darabszáma	5	5	+0	+0%	5	5	+0	+0%

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

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 200 millió Ft EBITDA-szintű nyereséget generált a negyedévben, amelyből 110 millió Ft nyereség a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységhez kapcsolódik. A Cégcsoport ingatlanportfóliója 90 millió Ft EBITDA szintű nyereséget termelt.
- A MyCity projekteken belül a Forest Hill lakópark lakásainak átadása lassabb ütemben folytatódott a negyedév során, amelyből a Csoport összesen 434 millió Ft árbevételt realizált.
- A Csoport folytatta ingatlanportfóliójának értékesítését, összesen 2 db ingatlant értékesített a negyedév során (félév során összesen 4 db ingatlant) és valamennyi befektetési célú ingatlanját átsorolta „Értékesítésre tartott eszközök”-re.
- 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	2023. 06. 30-ig realizált	2023. 06. 30 után várt
Lakásszám (db)	154	118 eladott (77%) 115 átadott (75%)	36 eladó lakás (23%) 39 átadandó lakás (25%)
Várt konszolidált árbevétel	12,0 mrdFt	7,9 mrdFt	4,1 mrdFt
Átadásokból várt nettó cash flow	6,4 mrdFt	2,4 mrdFt	4,0 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	2023	2022	Változás	Változás	2023	2022	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q2	Q2		(%)	Q1-Q2	Q1-Q2		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	-119,2	-96,5	-22,7	+24%	-211,6	-193,5	-18,1	+9%
Közvetlen költségek	-61,5	-58,4	-3,1	+5%	-113,1	-117,2	+4,0	-3%
Bruttó fedezet	-57,7	-38,1	-19,6	+51%	-98,5	-76,3	-22,2	+29%
Közvetett működési költségek	-46,1	-38,2	-7,9	+21%	-55,2	32,2	-87,4	-271%
EBITDA	-11,5	0,1	-11,6	-11560%	-43,4	-108,5	+65,2	-60%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>48%</i>	<i>39%</i>	<i>+9%</i>		<i>47%</i>	<i>39%</i>	<i>+7%</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>10%</i>	<i>0%</i>	<i>+10%</i>		<i>20%</i>	<i>56%</i>	<i>-36%</i>	

- 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 negyedik 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
2020. december 31.	172,0	1 526,2	83,3	5 318,3	6 906,2	-64,2	6 842,0
Jóváhagyott osztalék				-1 388,4	-1 388,4		-1 388,4
Teljes átfogó jövedelem			29,2	1 470,4	1 499,6	0,2	1 499,7
Saját részvény vásárlás					-49,8		-49,8
Munkavállalói részvényprogram		18,0			18,0		18,0
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			-653,3	1 525,5	872,2	66,5	938,8
Saját részvény vásárlás					232,8		232,8
Akvizíció		618,3		-125,2	493,1		493,1
Munkavállalói részvényprogram		-15,7			-15,7		-15,7
2023. június 30	172,0	2 166,7	-148,8	769,1	2 821,0	242,1	3 063,1

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 2023Q2 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, 2023. augusztus 31.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Dymschiz Gay, az Igazgatóság Elnöke