

DUNA HOUSE GROUP

2024.Q3 Negyedéves jelentés

2024. november 28.



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
Országokénti eredmény és tisztított core eredmény.....	9-11. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás	12. oldal
Szegmens riport.....	13-21. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	22. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	23. oldal
Nyilatkozat.....	24. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2024. 7-9. hó

Negyedéves eredmény

- **Duna House Group (a „Csoport”) töretlenül halad előre 2024. évre kitűzött céljai felé: negyedéves tisztított core EBITDA-ja 1 039 millió Ft-os szinten zárt, 38%-kal meghaladva a 2023. harmadik negyedévi értéket, tisztított core adózott eredménye pedig 501 millió Ft-ot tett ki.**
- A Csoport negyedéves konszolidált árbevétele 9,9 milliárd Ft volt, számviteli EBITDA-ja 1 341 millió Ft, adózott eredménye pedig 670 millió Ft.
- Olaszországban gyorsuló ütemben nő a Credipass, év/év 35%-kal bővült a Csoport által közvetített hiteltípusok összvolumene, így 718 millió Ft-ot tett ki az országból származó negyedéves tisztított core EBITDA.
- Lengyelországban a támogatott hitelprogramok kifutása utáni csökkenést követően stabilizálódtak a hitel-, és ingatlanpiacok, a lengyel tisztított core EBITDA-hozzájárulás 76 millió Ft-ot tett ki.
- Magyarországon a nyári enyhülés mellett folytatódó hitel-, és ingatlanpiaci fellendülés következtében a core tevékenységek 254 millió Ft tisztított EBITDA-t generáltak.
- Az ingatlanfejlesztési tevékenységen belüli Forest Hill lakásátadások 1 064 millió Ft árbevétellel és 400 millió Ft EBITDA-val járultak hozzá a Csoport eredményeihez.

Guidance 2024

- A vezetőség előrejelzésével összhangban alakult a Csoport első három negyedéves teljesítménye és **az Igazgatóság erős utolsó negyedévre számít, így a 2024. évre adott vezetőségi előrejelzés**
 - **tisztított core EBITDA 3 865 – 4 550 millió Ft,**
 - **tisztított core adózott eredmény 1 770 – 2 340 millió Ft közötti**
- sávjának felső felébe várja az éves eredményt.**

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2024 Q3	2023 Q3	Változás		2024 Q1-Q3	2023 Q1-Q3	Változás	
	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	9 862,4	7 137,7	+2 724,7	+38%	28 353,9	23 704,2	+4 649,6	+20%
Egyéb működési bevétel	68,6	123,3	-54,7	-44%	271,3	244,0	+27,3	+11%
Saját termelésű készletek állományváltozása	579,6	252,9	+326,7	+129%	961,6	3 085,2	-2 123,6	-69%
Anyagköltségek	29,3	33,9	-4,5	-13%	85,8	101,0	-15,2	-15%
Eladott áruk és szolgáltatások	102,0	313,0	-211,0	-67%	219,0	1 108,9	-889,9	-80%
Igénybevett szolgáltatások	6 993,3	5 285,6	+1 707,7	+32%	21 125,1	15 119,5	+6 005,6	+40%
Személyi jellegű ráfordítások	615,1	484,3	+130,8	+27%	1 990,7	1 591,3	+399,4	+25%
Egyéb működési ráfordítások	270,4	181,8	+88,6	+49%	616,6	411,3	+205,3	+50%
EBITDA	1 341,4	709,6	+631,9	+89%	3 626,4	2 531,0	+1 095,4	+43%
Értékcsökkenés és amortizáció	211,5	194,4	+17,0	+9%	626,2	563,3	+63,0	+11%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	111,9	102,1	+9,8	+10%	338,6	294,1	+44,6	+15%
Működési eredmény (EBIT)	1 018,1	413,0	+605,1	+147%	2 661,5	1 673,7	+987,8	+59%
Pénzügyi bevételek	51,8	222,9	-171,1	-77%	312,0	1 413,8	-1 101,8	-78%
Pénzügyi ráfordítások	172,3	302,8	-130,5	-43%	560,6	841,4	-280,8	-33%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	0,0	-1,6	+1,6	-101%	2,4	1,7	+0,7	+43%
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	897,6	331,6	+566,0	+171%	2 415,3	2 247,7	+167,6	+7%
Jövedelemadók	227,4	67,9	+159,5	+235%	712,8	410,5	+302,2	+74%
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye	670,2	263,7	+406,5	+154%	1 702,5	1 837,1	-134,7	-7%
Megszűnő tevékenységek nettó eredménye	0,0	-8,1	+8,1	-100%	0,0	-43,6	+43,6	-100%
Adózott eredmény	670,2	255,6	414,6	+162%	1 702,5	1 793,6	-91,1	-5%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	196,6	451,0	-254,4	-56%	541,5	-222,8	+764,3	-343%
Teljes átfogó jövedelem	866,8	706,6	+160,2	+23%	2 244,0	1 570,8	+673,2	+43%
<i>ebből</i>								
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	838,9	685,6	+153,3	+22%	2 178,3	1 557,8	+620,5	+40%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	27,9	21,0	+6,9	+33%	65,7	13,0	+52,7	+406%
Egy részvényre jutó eredmény hígított értéke	18,4	7,1	+11,3	+159%	46,6	50,5	-3,9	-8%

Megjegyzések

- **A Csoport negyedéves árbevétele 9,9 milliárd Ft-ot tett ki (+38% év/év), a EBITDA 1,3 milliárd Ft-on zárt (+89% 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 1 064 millió Ft árbevételt ismert el a Csoport és 683 millió Ft készletértéket vezetett ki (az összehasonlítható időszakban 271 millió Ft készletet vezetett ki 315 millió Ft árbevétellel szemben).
- Értékcsökkenés és amortizáció soron belül 108 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 11 millió Ft nettó árfolyamvesztést könyvelt el deviza tételeken (2023. harmadik negyedévében 41 millió Ft árfolyamnyereség). Ezen felül 71 millió Ft kamatbevételre tett szert a negyedévben (2023. harmadik negyedév: 198 millió Ft). Pénzügyi ráfordításai között a Duna House NKP Kötvény 2030/l. és 2032/l. kötvények negyedéves kamata összesen 111 millió Ft volt.
- A Csoport EBITDA-jának kimagasló növekedése mellett az értékcsökkenési tételek és nettó pénzügyi eredmény közel változatlansága mellett **az adózott eredmény 670 millió Ft-ot tett ki, év/év 162%-ot ugorva. A tisztított core adózott eredmény 2024. harmadik negyedévében 501 millió Ft-ot tett ki, -4% év/év a kamatbevételek csökkenése következtében. 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

Konzolidált mérleg adatok millió forintban	2024.09.30 (nem auditált)	2023.12.31 (auditált)	Változás	
			mFt	%
Immateriális javak és Goodwill	11 578,8	11 513,3	+65,5	+1%
Ingatlanok	1 633,4	1 627,3	+6,2	+0%
Eszközhasználati jog	1 308,2	1 483,8	-175,6	-12%
Egyéb	1 386,3	1 321,0	+65,4	+5%
Befektetett eszközök	15 906,7	15 945,4	-38,7	-0%
Készletek	2 580,9	2 278,4	+302,5	+13%
Vevőkövetelések	2 680,2	3 311,8	-631,5	-19%
Elkülönített pénzeszköz	0,5	0,5	+0,0	+0%
Pénzeszközök	4 773,1	8 292,6	-3 519,6	-42%
Aktív időbeli elhatárolások	1 487,2	855,3	+631,9	+74%
Értékesítésre szánt eszközök	527,4	527,4	+0,0	+0%
Egyéb	2 341,2	2 286,1	+55,2	+2%
Forgóeszközök	14 390,6	17 552,1	-3 161,5	-18%
Eszközök összesen	30 297,3	33 497,4	-3 200,1	-10%
Saját tőke	3 187,6	5 467,6	-2 280,0	-42%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	13 560,8	13 938,7	-377,9	-3%
Egyéb	7 313,8	7 675,6	-361,9	-5%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	20 874,6	21 614,3	-739,7	-3%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0,0	90,4	-90,4	-100%
Szállítói kötelezettségek	3 029,4	3 578,7	-549,3	-15%
Passzív időbeli elhatárolások	854,0	769,8	+84,3	+11%
Egyéb	2 351,8	1 976,7	+375,0	+19%
Rövid lejáratú kötelezettségek	6 235,2	6 415,6	-180,4	-3%
Források összesen	30 297,3	33 497,4	-3 200,1	-10%

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 4,8 milliárd Ft-ot tett ki a negyedév végén.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje a 3,2 milliárd Ft-ot tett ki 2024. szeptember 30-án.
- A hiteljellegű kötelezettségek összesített értéke 13,6 milliárd Ft-ot tett ki a negyedév végén, amelyből 12,9 milliárd Ft kötvényből származó kötelezettség kamattal növelt értéke, 0,7 milliárd Ft pedig a Hgroup olaszországi bankhitelei. A Csoport nettó külső hitelállománya 8,8 milliárd Ft volt 2024. szeptember 30-án, a 12 havi tisztított core EBITDA 2,3-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.

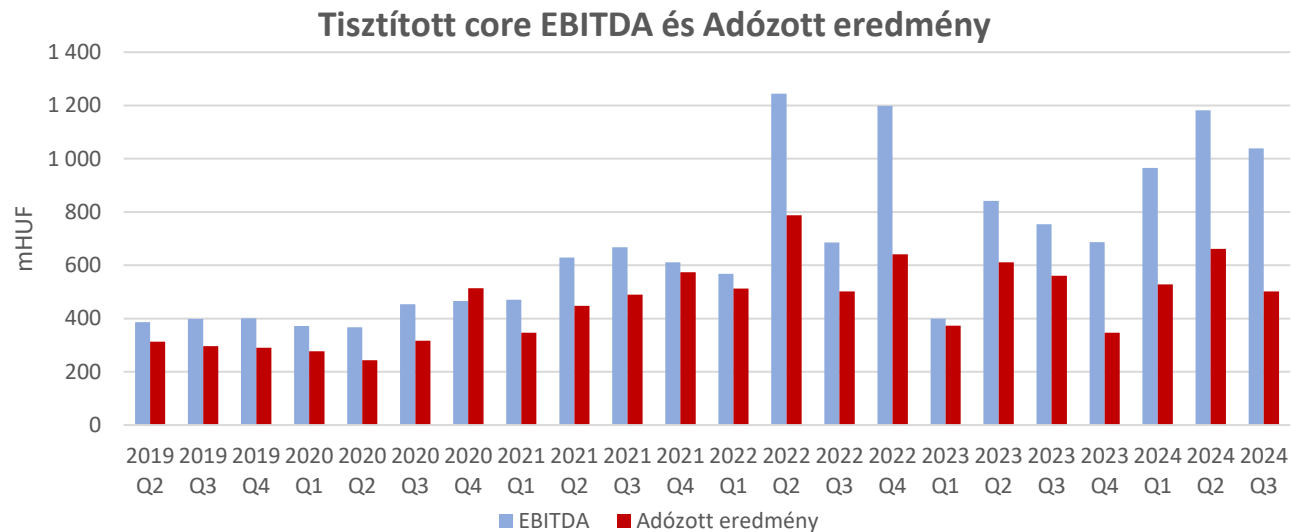
TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE – EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY

adatok millió Ft-ban	2024Q3	2023Q3	Változás %	2024 Q1-Q3	2023 Q1-Q3	Változás %
EBITDA	1 341,4	709,6	+89%	3 626,4	2 531,0	+43%
(-) MyCity EBITDA	399,7	8,7	+4494%	588,3	599,8	-2%
Core EBITDA	941,7	700,9	+34%	3 038,1	1 931,2	+57%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	14,3	-100%	0,0	91,2	-100%
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	-47,2	-46,8	+1%	-90,0	-135,3	-33%
(-) Korábbi évek adókorrekciója	0,0	-21,3	-100%	0,0	-21,3	-100%
(-) Akvizíciós költség	0,0	0,0	-	-8,2	0,0	-
(-) GDPR bírság	-50,0			-50,0		
Core-t érintő korrekciók összesen	97,2	53,8	+81%	148,2	65,4	+127%
Tisztított core EBITDA	1 038,9	754,6	+38%	3 186,3	1 996,6	+60%

adatok millió Ft-ban	2024Q3	2023Q3	Változás %	2024 Q1-Q3	2023 Q1-Q3	Változás %
Adózott eredmény	670,2	263,7	+154%	1 702,5	1 837,1	-7%
(-) MyCity adózott eredménye	346,2	-48,6	-813%	487,9	403,9	+21%
Core adózott eredmény	324,0	304,2	+7%	1 214,6	1 433,3	-15%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	14,3	-100%	0,0	91,2	-100%
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye	-61,3	-48,5	+26%	-97,3	-148,0	-34%
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	-11,2	40,6	-128%	25,0	109,8	-77%
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény	0,0	0,0	-	0,0	82,7	-100%
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	0,0	-136,8	-100%	-42,2	57,5	-173%
(-) Lengyel adóeszközök leírása	0,0	0,0	-	-119,8	0,0	-
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése	-107,7	-107,9	-0%	-320,7	-320,3	+0%
(-) Korábbi évek adókorrekciója	0,0	-34,6	-100%	0,0	-34,6	-100%
(-) Akvizíciós költség	0,0	0,0	-	-8,2	0,0	-
(-) GDPR bírság	-50,0			-50,0		
Core-t érintő korrekciók összesen	230,2	272,9	-16%	613,2	161,7	+279%
Korrekciók adóhatása	-52,8	-54,3	-3%	-146,6	-103,5	+42%
Tisztított core adózott eredmény	501,4	522,8	-4%	1 681,2	1 491,4	+13%

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévtől „tisztított core” korrigált 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. harmadik 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 tekinti;
 - A Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság 50 millió Ft-ra bírságolta a Csoport magyarországi franchise üzletágát. A Csoport nem ért egyet a hatóság megállapításaival és bíróságon támadta meg az ítéletet;
 - 11 millió Ft árfolyamvesztéset ért el deviza és devizában denominált követelések, kötelezettségek átértékelésén;
 - 108 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 1 039 millió Ft-ot tett ki** 2024. harmadik negyedévében (+38% év/év).
- A Csoport **tisztított core adózott eredménye 501 millió Ft-ot tett ki** (-4% év/év). A tisztított core adózott eredmény csökkenését a bázisidőszak magas kamatbevételei okozták.

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A 2023. második negyedévi visszapattanást követően enyhén csökkenő tisztított core EBITDA pályán zárta a 2023. évet a Csoport, ám 2024. első félévében szignifikáns fellendülés mutatkozott ami szokásos szezonális szezonalitást követve a harmadik negyedévben is tart.
- Ezzel a Csoport 5 év alatt közel négyszerezte tisztított core EBITDA-ját

ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024 Q3	2023 Q3	2024 Q3	2023 Q3	2024 Q3	2023 Q3	2024 Q3	2023 Q3	2024 Q3	2023 Q3
Értékesítés nettó árbevétele	2 378,7	1 263,6	2 427,0	1 835,3	40,5	70,7	5 016,3	3 968,2	9 862,4	7 137,7
EBITDA	603,7	272,5	76,1	133,1	-9,2	-0,7	670,8	304,6	1 341,4	709,6
Működési eredmény	506,1	175,6	16,4	89,8	-19,1	-6,1	514,7	153,7	1 018,1	413,0
Adózott eredmény	357,0	37,5	-27,8	111,2	-20,5	-5,8	361,5	112,7	670,2	255,6

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024Q1-3	2023Q1-3	2024Q1-3	2023Q1-3	2024Q1-3	2023Q1-3	2024Q1-3	2023Q1-3	2024Q1-3	2023Q1-3
Értékesítés nettó árbevétele	5 588,1	6 714,1	8 110,4	4 407,7	175,7	162,4	14 479,7	12 420,1	28 353,9	23 704,2
EBITDA	1 411,8	1 297,5	357,2	98,2	-11,3	-11,6	1 868,7	1 147,0	3 626,4	2 531,0
Működési eredmény	1 113,3	1 044,7	190,0	0,6	-28,0	-22,4	1 386,1	650,7	2 661,5	1 673,7
Adózott eredmény	786,8	1 465,3	-23,0	-5,9	-29,1	-18,5	967,8	396,3	1 702,5	1 837,1

- Az olasz tevékenységek árbevétele 2024. harmadik negyedévében 26%-kal emelkedett év/év alapon. A negyedéves EBITDA 120%-kal ugorva 671 millió Ft-ot tett ki.
- Magyarországon a Forest Hill projekt átadásai jelentős ingadozást okoznak a konszolidált kimutatásokban. Az ingatlanfejlesztési tevékenység összesen 1 064 millió Ft árbevételt és 400 millió Ft negyedéves EBITDA-t generált 2024. harmadik negyedévében, így a magyar EBITDA 604 millió Ft, core EBITDA pedig 204 millió Ft volt (-23% év/év) (lásd a következő oldalon). A magyarországi tevékenység viseli a központi menedzsment és tőzsdei működés költségeit.
- A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele 32%-kal ugrott 2023. harmadik negyedévéhez képest, EBITDA-ja 76 millió Ft-ot tett ki.
- A csehországi leányvállalatok 41 millió Ft árbevétellel és 9 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 Q3

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024Q3	2023 Q3	2024Q3	2023 Q3	2024Q3	2023 Q3	2024Q3	2023 Q3	2024Q3	2023 Q3
EBITDA	603,7	272,5	76,1	133,1	-9,2	-0,7	670,8	304,6	1 341,4	709,6
(-) MyCity EBITDA	399,7	8,7							399,7	8,7
Core EBITDA	204,0	263,8	76,1	133,1	-9,2	-0,7	670,8	304,6	941,7	700,9
(-) Portfólió átértékelés eredménye		14,3							0,0	14,3
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja							-47,2	-46,8	-47,2	-46,8
(-) Korábbi évek adókorrekciója		-21,3							0,0	-21,3
(-) GDPR bírság	-50,0								-50,0	0,0
Core-t érintő korrekciók összesen	50,0	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,2	46,8	97,2	53,8
Tisztított core EBITDA	254,0	270,8	76,1	133,1	-9,2	-0,7	718,0	351,4	1 038,9	754,6

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024Q3	2023 Q3	2024Q3	2023 Q3	2024Q3	2023 Q3	2024Q3	2023 Q3	2024Q3	2023 Q3
Adózott eredmény	357,0	37,5	-27,8	111,2	-20,5	-5,8	361,5	112,7	670,2	255,6
(-) MyCity adózott eredménye	346,2	-48,6							346,2	-48,6
Core adózott eredmény	10,9	86,1	-27,8	111,2	-20,5	-5,8	361,5	112,7	324,0	304,2
(-) Portfólió átértékelés eredménye		14,3							0,0	14,3
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye							-61,3	-48,5	-61,3	-48,5
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	-11,2	40,6							-11,2	40,6
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése		-136,8							0,0	-136,8
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése							-107,7	-107,9	-107,7	-107,9
(-) Korábbi évek adókorrekciója		-34,6							0,0	-34,6
(-) GDPR bírság	-50,0	0,0							-50,0	0,0
Core-t érintő korrekciók összesen	61,2	116,5	0,0	0,0	0,0	0,0	169,0	156,4	230,2	272,9
Korrekciók adóhatása	-5,5	-10,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-47,3	-43,8	-52,8	-54,3
Tisztított core adózott eredmény	66,6	192,1	-27,8	111,2	-20,5	-5,8	483,2	225,3	501,4	522,8

TISZTÍTOTT CORE EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT – 2024 Q1-3

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024Q1-3	2023Q1-3	2024Q1-3	2023Q1-3	2024Q1-3	2023Q1-3	2024Q1-3	2023Q1-3	2024Q1-3	2023Q1-3
EBITDA	1 411,8	1 297,5	357,2	98,2	-11,3	-11,6	1 868,7	1 147,0	3 626,4	2 531,0
(-) MyCity EBITDA	588,3	599,8							588,3	599,8
Core EBITDA	823,5	697,7	357,2	98,2	-11,3	-11,6	1 868,7	1 147,0	3 038,1	1 931,2
(-) Portfólió átértékelés eredménye		91,2							0,0	91,2
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja							-90,0	-135,3	-90,0	-135,3
(-) Korábbi évek adókorrekciója									0,0	-21,3
(-) Akvizíciós költség	-8,2								-8,2	0,0
(-) GDPR bírság	-50,0								-50,0	0,0
Core-t érintő korrekciók összesen	58,2	-91,2	0,0	0,0	0,0	0,0	90,0	135,3	148,2	65,4
Tisztított core EBITDA	881,7	606,5	357,2	98,2	-11,3	-11,6	1 958,7	1 282,3	3 186,3	1 996,6
<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	
	2024Q1-3	2023Q1-3	2024Q1-3	2023Q1-3	2024Q1-3	2023Q1-3	2024Q1-3	2023Q1-3	2024Q1-3	2023Q1-3
Adózott eredmény	786,8	1 465,3	-23,0	-5,9	-29,1	-18,5	967,8	396,3	1 702,5	1 837,1
(-) MyCity adózott eredménye	487,9	403,9							487,9	403,9
Core adózott eredmény	299,0	1 061,4	-23,0	-5,9	-29,1	-18,5	967,8	396,3	1 214,6	1 433,3
(-) Portfólió átértékelés eredménye		91,2							0,0	91,2
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye							-97,3	-148,0	-97,3	-148,0
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	25,0	109,8							25,0	109,8
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény		82,7							0,0	82,7
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	-42,2	57,5							-42,2	57,5
(-) Lengyel adóeszközök leírása				-119,8					-119,8	0,0
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése							-320,7	-320,3	-320,7	-320,3
(-) Korábbi évek adókorrekciója		-34,6							0,0	-34,6
(-) Akvizíciós költség	-8,2								-8,2	0,0
(-) GDPR bírság	-50,0								-50,0	0,0
Core-t érintő korrekciók összesen	75,4	-306,6	119,8	0,0	0,0	0,0	418,0	468,3	613,2	161,7
Korrekciók adóhatása	-6,8	27,6	-22,8	0,0	0,0	0,0	-117,0	-131,1	-146,6	-103,5
Tisztított core adózott eredmény	367,6	782,4	74,0	-5,9	-29,1	-18,5	1 268,8	733,4	1 681,2	1 491,4
<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.-9. hó (nem auditált)	2023. 1.-9. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2024. 1.-9. hó (nem auditált)	2023. 1.-9. hó (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	2 415,3	1 793,6	Ingtatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	0,0	802,9
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	0,0	(43,6)	Ingtatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(4,9)	(8,3)
Adózás előtti eredmény	2 415,3	1 750,0	Befektetési célú ingatlanok vásárlása	0,0	0,0
Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:			Pénzügyi eszközök vásárlása	28,7	4,0
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	762,1	365,4	Pénzügyi eszközök értékesítéséből származó bevételek	0,0	0,0
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	202,7	491,9	Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	0,0	183,0
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	46,1	13,4	Fejlesztési kiadások	(113,7)	(157,8)
Nettó árfolyamkülönbözet	(161,2)	(593,8)	Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	0,0	0,0
Ingtatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	0,0	(92,1)	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(89,9)	823,7
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	0,0	(296,6)	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Pénzügyi bevételek	(312,0)	(1 117,1)	Részvényopciók lehívásából származó bevétel	119,7	259,4
Pénzügyi költségek	560,6	841,4	Saját részvények vásárlása	(170,0)	(64,3)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt származékos instrumentumok nettó vesztesége	0,0	0,0	Nem ellenőrző részesedések megszerzése	0,0	(1 012,3)
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(2,4)	(1,7)	Lízingkötelezettségek tőkerészeinek kifizetése	(429,2)	(359,0)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	(14,3)	(45,6)	Halasztott vételár fizetése	(237,8)	(241,7)
Működő tőke változásai			Hitelfelvételből származó bevétel	0,0	0,0
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	501,8	(113,1)	Hitelek visszafizetése	(331,3)	(424,4)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	965,3	3 397,1	Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(4 527,4)	(3 782,3)
Értékesítési célú ingatlan vásárlása	(1 267,8)		Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(5 576,0)	(5 624,4)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(381,0)	(3 235,4)			
Kapott kamatok	269,2	839,7	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(3 544,6)	(3 516,1)
Kifizetett kamatok	(378,0)	(456,1)	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	8 292,6	10 646,4
Fizetett jövedelemadó	(1 085,1)	(462,7)	Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	25,0	(25,4)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	2 121,3	1 284,6	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	4 773,1	7 104,8

DUNA HOUSE GROUP

Szegmens riport



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

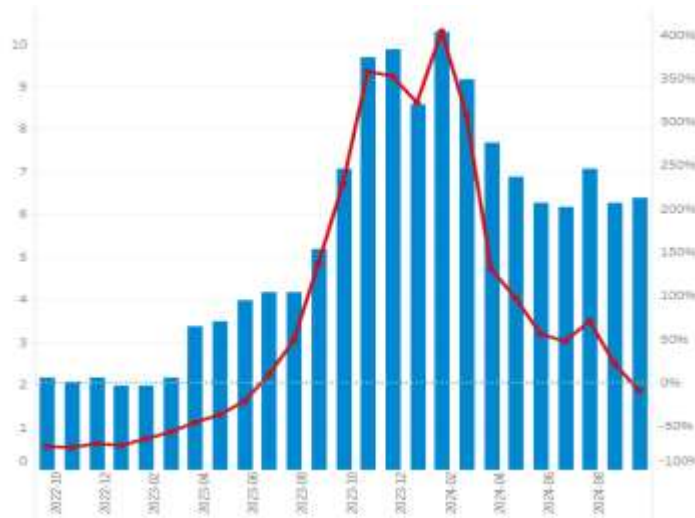
KONSZOLIDÁLT (adatok m Ft-ban)	2024 Q3	2023 Q3	Változás	Változás (%)	2024 Q1-Q3	2023 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Pénzügyi közvetítő	7 967,8	5 837,9	+2 129,9	+36%	23 804,7	16 743,2	+7 061,5	+42%
Ingatlanközvetítő franchise	525,1	558,7	-33,6	-6%	1 689,5	1 719,7	-30,2	-2%
Saját iroda üzemeltetés	328,3	407,7	-79,5	-19%	1 132,3	1 091,0	+41,3	+4%
Kapcsolódó szolgáltatások	88,5	92,2	-3,8	-4%	268,9	271,0	-2,1	-1%
Ingtatlan befektetések	1 078,8	337,5	+741,4	+220%	1 777,4	4 187,2	-2 409,7	-58%
Egyéb	-126,0	-96,3	-29,8	+31%	-318,9	-307,9	-11,0	+4%
Árbevétel összesen	9 862,4	7 137,7	+2 724,7	+38%	28 353,9	23 704,2	+4 649,6	+20%
Pénzügyi közvetítő	958,1	550,4	+407,7	+74%	2 839,6	1 619,8	+1 219,8	+75%
Ingatlanközvetítő franchise	12,7	95,8	-83,1	-87%	191,7	162,5	+29,2	+18%
Saját iroda üzemeltetés	-17,3	41,9	-59,2	-141%	18,1	35,7	-17,5	-49%
Kapcsolódó szolgáltatások	-19,5	21,0	-40,5	-193%	-21,4	49,2	-70,6	-144%
Ingtatlanbefektetések	399,6	22,4	+377,2	+1680%	612,0	729,1	-117,1	-16%
Egyéb	7,8	-21,9	+29,7	-136%	-13,6	-65,2	+51,6	-79%
EBITDA összesen	1 341,4	709,6	+631,9	+89%	3 626,4	2 531,0	+1 095,4	+43%
Pénzügyi közvetítő	12%	9%	+3%p		12%	10%	+2%p	
Ingatlanközvetítő franchise	2%	17%	-15%p		11%	9%	+2%p	
Saját iroda üzemeltetés	-5%	10%	-16%p		2%	3%	-2%p	
Kapcsolódó szolgáltatások	-22%	23%	-45%p		-8%	18%	-26%p	
Ingtatlanbefektetések	37%	7%	+30%p		34%	17%	+17%p	
Egyéb	-6%	23%	-29%p		4%	21%	-17%p	
EBITDA margin összesen	14%	10%	+4%p		13%	11%	+2%p	

- A Csoport árbevétele 38%-kal, EBITDA-ja 89%-kal ugrott 2024. harmadik negyedében év/év alapon.
- Pénzügyi közvetítés árbevétele év/év 36%-ot bővülve 8,0 milliárd Ft-ot tett ki, az árbevétel-arányos EBITDA 12%-ra javult a negyedévben.
- A Csoport ingatlanközvetítő franchise szegmensének árbevétele a 33%-os magyar jutalékbevétel-növekedés ellenére 6%-kal mérséklődött az olaszországi ingatlanközvetítési tevékenység bezárása miatt. EBITDA-ja marketingköltségek és egyszeri 50 millió Ft-os adatvédelmi bírság miatt 13 millió Ft-ra csökkent A Csoport bíróságon megtámadta a hatóság határozatát.
- A saját iroda üzemeltetés szegmens árbevétele 19%-kal csökkent 2023 Q3-hoz képest, EBITDA-ja 17 millió Ft veszteségbe fordult.
- Az ingatlanbefektetések szegmens bevételei 1 079 millió Ft-ot tettek ki folytatódó Forest Hill eladások miatt.
- 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)

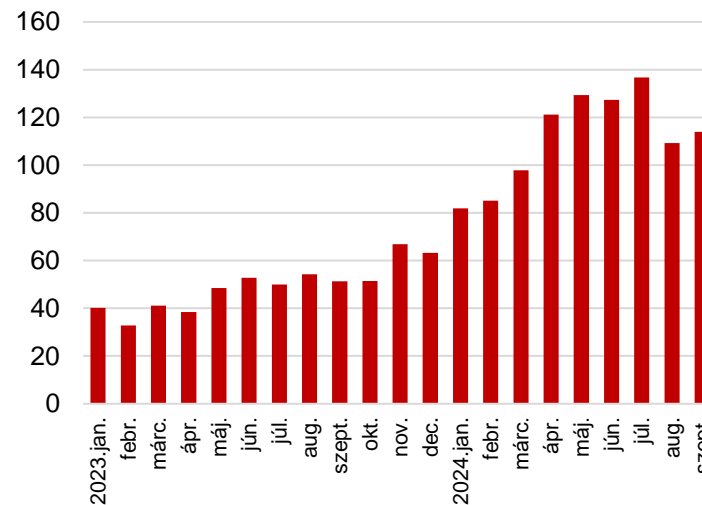


Forrás: BIK, <https://media.bik.pl/analizy-rynkowe>

- A csökkenő kamatlábak, a rögzített kamatozású hitelekre vonatkozó hitelfelvételi szabályok enyhítése és a 2023 júliusától elérhető Első otthon kamattámogatott hitelprogram 2024 januárjára történelmi rekordszintre emelte a lengyel lakáshitelek volumenét.
- 2024 második és harmadik negyedévében a volumenek mérséklődtek, amit az ügyfelek jobb hitelképessége támogatott a megnövekedett fizetések és a stabil kamatlábak miatt, miközben a bankok elkezdték kissé csökkenteni hitelezési árrésüket.

Magyarország

Lakáshitel-folyósítások havi alakulása
mrd HUF

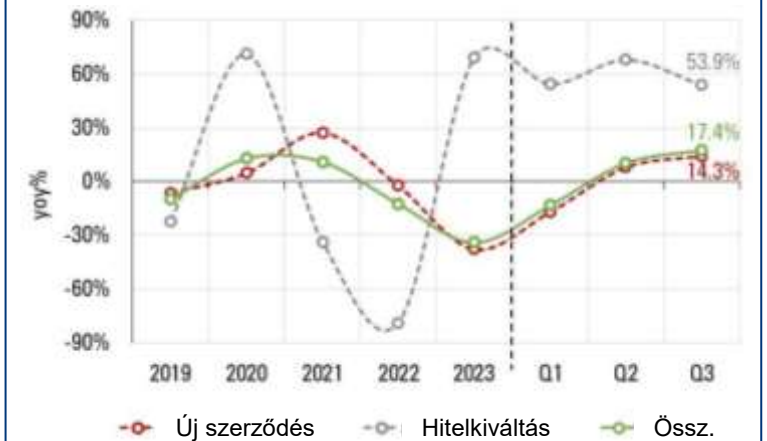


Forrás: MNB

- A lakáshitelek folyósítása Magyarországon a 2023. februári piaci mélypontot követően 2023-2024-ben folyamatosan növekvő tendenciát mutat.
- Az MNB adatai szerint 2024 harmadik negyedévében a jelzáloghitel folyósítások 131%-kal magasabbak voltak az egy évvel korábbinál, 360 milliárd forintot tettek ki.
- A szegmens továbbra is profitál a csökkenő kamatlábakból és az élénkülő lakáspiacból.

Olaszország

Lakáshitel-folyósítások havi negyedéves változása év/év



Forrás: Assofin

- Az olasz hitelpiacon a hosszú kamatperiódusú hitelek népszerűek, a kamatemelések lassabban, de hosszabb távon hatnak.
- A harmadik negyedévből az alacsonyabb kamatlábak hozzájárultak az olasz jelzálogpiac gyorsuló növekedéséhez. Az Assofin elemzői szerint 14%-kal emelkedett a folyósítások értéke a negyedév során év/év.
- A közvetítői szegmens részesedése, amely az elmúlt években a Covid előtti 10% körüli értékről jelentősen nőtt, még mindig csak 20% körül van, és továbbra is további növekedési potenciált rejt magában a Csoport számára.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS	2024	2023	Változás	Változás	2024	2023	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q3	Q3		(%)	Q1-Q3	Q1-Q3		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	7 967,8	5 837,9	+2 129,9	+36%	23 804,7	16 743,2	+7 061,5	+42%
Közvetlen költségek	5 897,9	4 297,1	+1 600,8	+37%	17 799,9	12 112,7	+5 687,2	+47%
Bruttó fedezet	2 069,9	1 540,8	+529,1	+34%	6 004,8	4 630,5	+1 374,2	+30%
Közvetett működési költségek	1 111,8	990,4	+121,4	+12%	3 165,2	3 010,7	+154,5	+5%
EBITDA	958,1	550,4	+407,7	+74%	2 839,6	1 619,8	+1 219,8	+75%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	26%	26%	-0%		25%	28%	-2%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	12%	9%	+3%		12%	10%	+2%	
Hitelvolumen (mrd HUF)	251,0	176,8	+74,1	+42%	756,5	487,1	+269,4	+55%
Magyarország	32,1	21,5	+10,6	+49%	91,5	49,5	+41,9	+85%
Lengyelország	91,5	61,1	+30,4	+50%	302,3	146,4	+155,9	+106%
Olaszország	127,4	94,3	+33,1	+35%	362,7	291,2	+71,6	+25%

- A szegmens árbevétele 36%-kal meghaladta 2023. harmadik negyedévét, fedezeti hányada stabil 26%-os szinten zárt, ezzel bruttó fedezete 2,1 milliárd Ft-ot tett ki. A szegmens EBITDA-ja 958 millió Ft-ra ugrott (+74% év/év).
- Olaszországban a Professione Casa együttműködés és organikus növekedés hatására a hitelvolumenek 323 millió eurót tettek ki (127,4 milliárd Ft), ami 35%-os HUF és 32%-os EUR értéken vett év/év emelkedéssel messze meghaladja a 14%-os piaci növekedési ütemet. A 2024. második negyedévhez képest a szokásos szezonalitást el nem érő, EUR 4%-kal mérséklődtek 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 mérséklődtek a második, majd 994 millió zlotyra emelkedtek a harmadik negyedévben (+7% negyedév/negyedév, +39% év/év zloty alapon).
- Magyarországon év/év alapon 49%-kal emelkedtek a volumenek az egyre aktívabbá váló ingatlanpiac következtében. A megelőző negyedévhez képest 6%-kal mérséklődtek a volumenek a nyári szezonális következtében.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS	2024	2023	Változás	Változás	2024	2023	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q3	Q3		(%)	Q1-Q3	Q1-Q3		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	525,1	558,7	-33,6	-6%	1 689,5	1 719,7	-30,2	-2%
Közvetlen költségek	16,1	119,1	-102,9	-86%	103,7	431,1	-327,4	-76%
Bruttó fedezet	509,0	439,6	+69,3	+16%	1 585,8	1 288,6	+297,2	+23%
Közvetett működési költségek	496,3	343,9	+152,4	+44%	1 394,1	1 126,1	+267,9	+24%
EBITDA	12,7	95,8	-83,1	-87%	191,7	162,5	+29,2	+18%
Fedezeti hányad (%)	97%	79%	+18%p		94%	75%	+19%p	
EBITDA margin (%)	2%	17%	-15%p		11%	9%	+2%p	
Hálózati jutalékbevételek*	3 832,6	3 264,1	+568,5	+17%	11 847,7	8 886,9	+2 960,8	+33%
Magyarország	2 802,6	2 102,0	+700,7	+33%	8 519,9	5 935,8	+2 584,1	+44%
Lengyelország	991,6	1 094,1	-102,5	-9%	3 158,0	2 796,0	+361,9	+13%
Csehország	38,4	68,0	-29,6	-44%	169,9	155,1	+14,7	+10%
Olaszország	0,0	0,0	+0,0	-	0,0	0,0	+0,0	-
Hálózati irodaszám (db)	244	249	-5	-2%	244	249	-5	-2%
Magyarország	141	145	-4	-3%	141	145	-4	-3%
Lengyelország	102	103	-1	-1%	102	103	-1	-1%
Csehország	1	1	+0	+0%	1	1	0	+0%
Olaszország	0	0	+0	-	0	0	0	-

*az az összebevétel, 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 13 millió forintra esett 50m Ft egyszeri GDPR bírság és megnövelt marketing költségek következtében. A bírsággal, különösen annak összegével szemben fellebbezett a Csoport.
- A magyar piacon a jutalékbevételek az előző negyedévhez képest 5,6%-kal mérséklődve 2,8 milliárd forintot tettek ki, de éves szinten erősek maradtak, 33,3%-os növekedéssel.
- Lengyelországban a hálózati jutalékbevételek 2024. harmadik negyedévében 992 millió forintra mérséklődtek (negyedév/negyedév -2,4%). Éves összehasonlításban a hálózati jutalékbevételek 9,4%-kal csökkentek, a kormányzati támogatott hitelprogram kivezetése miatt, amely fellendítette a 2023. harmadik negyedévi, bázisidőszaki volumeneket.
- Olaszországban a ProfessioneCasa-val aláírt megállapodás értelmében a Realizza tevékenység integrálásra kerül a ProfessioneCasa hálózatába. Ez a harmadik negyedévben az összehasonlító időszakhoz képest 37 millió Ft árbevétel csökkenést és 6 millió Ft EBITDA-szintű eredményjavulást eredményezett a veszteséges tevékenység megszűnése miatt.
- Az irodák száma 244 darabra nőtt. Magyarországon 7 irodával nőtt az irodák száma, míg Lengyelországban 4 irodával csökkent a negyedév során.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2024 Q3	2023 Q3	Változás	Változás (%)	2024 Q1-Q3	2023 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	328,3	407,7	-79,5	-19%	1 132,3	1 091,0	+41,3	+4%
Közvetlen költségek	179,2	243,8	-64,6	-27%	669,5	659,1	+10,3	+2%
Bruttó fedezet	149,1	163,9	-14,9	-9%	462,8	431,8	+31,0	+7%
Közvetett működési költségek	166,4	122,1	+44,3	+36%	444,6	396,2	+48,5	+12%
EBITDA	-17,3	41,9	-59,2	-141%	18,1	35,7	-17,5	-49%
Fedezeti hányad (%)	45%	40%	+5%		41%	40%	+1%	
EBITDA margin (%)	-5%	10%	-16%		2%	3%	-2%	
Hálózati jutalékbevétele*	391,3	460,5	-69,1	-15%	1 364,3	1 216,5	+147,8	+12%
Magyarország	210,1	185,4	+24,6	+13%	720,3	522,9	+197,4	+38%
Lengyelország	142,9	207,0	-64,1	-31%	474,2	538,9	-64,7	-12%
Csehország	38,4	68,0	-29,6	-44%	169,9	154,8	+15,0	+10%
Hálózati irodaszám (db)	16	21	-5	-24%	16	21	-5	-24%
Magyarország	8	12	-4	-33%	8	12	-4	-33%
Lengyelország	7	8	-1	-13%	7	8	-1	-13%
Csehország	1	1	0	+0%	1	1	0	+0%

- A saját iroda szegmens 2024. harmadik negyedévében összesen 391 millió Ft hálózati jutalékbevétele mellett (-15% év/év) 149 millió forint bruttó fedezetet ért el (-9% év/év). Az EBITDA a képzési és marketing költségek emelkedése következtében 17 millió Ft veszteségbe fordult át.
- Magyarországon a negyedéves jutalékbevételek év/év 13,3%-bővülve 210 millió forintot tettek ki, míg 12,5%-kal csökkentek 2024. második negyedévéhez képest.
- A lengyel negyedéves jutalékbevételek 143 millió forintot tettek ki, -31,0% év/év. A csökkenés fő oka a kormányzati támogatott hitelprogram kivezetése volt, amely fellendítette a 2023. harmadik negyedévi, bázisidőszaki volumeneket.
- A cseh saját irodák negyedéves jutalékbevétele 43,6%-kal csökkent év/év és 41,8%-kal negyedév/negyedév. Viszonylag kis mérete miatt a cseh saját irodák teljesítménye nagymértékben ingadozhat negyedévenként.
- A saját irodák száma 2024. harmadik negyedévében minden országban változatlan maradt.

*az az összbevétel, 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 Q3	2023 Q3	Változás	Változás (%)	2024 Q1-Q3	2023 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	88,5	92,2	-3,8	-4%	268,9	271,0	-2,1	-1%
Közvetlen költségek	19,1	22,3	-3,2	-14%	46,9	76,4	-29,6	-39%
Bruttó fedezet	69,4	69,9	-0,5	-1%	222,0	194,6	+27,4	+14%
Közvetett működési költségek	88,9	48,9	+40,0	+82%	243,5	145,4	+98,1	+67%
EBITDA	-19,5	21,0	-40,5	-193%	-21,4	49,2	-70,6	-144%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	78%	76%	+3%		83%	72%	+11%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	-22%	23%	-45%		-8%	18%	-26%	

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 89 millió Ft-ot tett ki, EBITDA-ja 20 millió Ft veszteséggel zárt az Impact Alapkezelő megtartása és felbővítése, a DH Energy üzletág elindítása, valamint a Primse lengyel proptech tevékenység kisebb veszteségei miatt. E három tevékenység összesen 45 millió Ft veszteséget generált a negyedév során.
- A Csoportnak jelentős költsége merült fel a magyarországi Golden Visa befektetési programhoz szükséges alapkezelői licenz előkészítésével kapcsolatban. A Csoport engedélyre vonatkozó kérelme elutasításra került 2024. novemberében, mely döntéssel szemben panaszt nyújtott be a Csoport és folyamatban van az alapkezelői tevékenység alternatív üzleti koncepciójának kialakítása.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2024 Q3	2023 Q3	Változás	Változás (%)	2024 Q1-Q3	2023 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	1 078,8	337,5	+741,4	+220%	1 777,4	4 187,2	-2 409,7	-58%
Közvetlen költségek	683,1	272,8	+410,3	+150%	1 088,9	3 500,0	-2 411,1	-69%
Bruttó fedezet	395,8	64,7	+331,1	+512%	688,5	687,1	+1,4	+0%
Közvetett működési költségek*	-3,9	42,2	-46,1	-109%	76,6	-41,9	+118,5	-283%
EBITDA	399,6	22,4	+377,2	+1680%	612,0	729,1	-117,1	-16%
Fedezeti hányad (%)	37%	19%	+18%		39%	16%	+22%	
EBITDA margin (%)	37%	7%	+30%		34%	17%	+17%	
Ingyanok könyv szerinti értéke	3 330,5	1 564,3	+1 766,2	+113%	3 330,5	1 564,3	+1 766,2	+113%
Értékesítésre tartott ingatlanok	527,4	0,0	+527,4	-	527,4	0,0	+527,4	-
Értékesítésre vásárolt ingatlanok	1 267,8	0,0	+1 267,8		1 267,8	0,0	+1 267,8	
Operatív ingatlanok	1 535,3	1 564,3	-29,0	-2%	1 535,3	1 564,3	-29,0	-2%
Ingyanok darabszáma (db)	23	4	19	+475%	23	4	19	+475%
Értékesítésre tartott ingatlanok	2	0	+2	-	2	0	+2	-
Értékesítésre vásárolt ingatlanok	17	0	+17		17	0	+17	
Operatív ingatlanok	4	4	+0	+0%	4	4	+0	+0%

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 400 millió Ft EBITDA-szintű nyereséget generált a negyedévben. A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenység 1 079 millió Ft árbevétel mellett 396 millió Ft fedezetet és 400 millió Ft EBITDA-t termelt.
- A Golden Visa program várható hatásaira való felkészülés jegyében a Csoport 17 lakóingatlant vásárolt 2024. első félévében.
- 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

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB ÉS KISZÚRÉSEK	2024	2023	Változás	Változás	2024	2023	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q3	Q3		(%)	Q1-Q3	Q1-Q3		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	-126,0	-96,3	-29,8	+31%	-318,9	-307,9	-11,0	+4%
Közvetlen költségek	-58,7	-53,1	-5,7	+11%	-184,1	-166,2	-17,9	+11%
Bruttó fedezet	-67,3	-43,2	-24,1	+56%	-134,8	-141,7	+6,9	-5%
Közvetett működési költségek	-75,1	-21,3	-53,8	+252%	-121,2	-76,5	-44,7	+58%
EBITDA	7,8	-21,9	+29,7	-136%	-13,6	-65,2	+51,6	-79%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	53%	45%	+9%		42%	46%	-4%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	-6%	23%	-29%		4%	21%	-17%	

- 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		6 921,5
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	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	231,5	5 467,6
Jóváhagyott osztalék				-4 453,9	-4 453,9		-4 453,9
Teljes átfogó jövedelem			533,1	1 645,3	2 178,3	62,1	2 240,4
Saját részvény vásárlás					-54,1		-54,1
Hgroup vételár kötelezettség átértékelése		-37,3		0,0	-37,3	0,0	-37,3
Munkavállalói részvényprogram		24,9			24,9		24,9
2024. szeptember 30.	172,0	3 014,7		777,9	-856,3	293,6	3 187,6

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 2024Q3 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. november 28.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Dymschiz Gay, az Igazgatóság Elnöke