

# DUNA HOUSE GROUP

## DUNA HOUSE GROUP

**Vezetőségi előrejelzés  
2022**

February 2022



Listed on the Prime Market of  
the Budapest Stock Exchange



## VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2022

	EBITDA sáv, mFt		Adózott eredmény sáv, mFt	
Olaszország	1,500	2,600	758	1,541
Magyarország	1,100	1,600	748	1,193
Lengyelország	550	800	365	557
Csehország	10	50	8	41
<b>Tisztított core összesen</b>	<b>3,160</b>	<b>5,050</b>	<b>1,879</b>	<b>3,332</b>
MyCity ingatlanfejlesztés, Magyarország	500	650	258	392
<b>Duna House Group összesen</b>	<b>3,660</b>	<b>5,700</b>	<b>2,137</b>	<b>3,724</b>

A Csoport 2021-ben core tevékenységében eddigi legerősebb évét zárta, 2022. az olaszországi bővítéssel további jelentős csúcspontokat fog elérni.

A Csoport 2022. januárjában lezárta az olasz Hgroup Spa. 70%-ának felvásárlását, amellyel közösen 2022. évre 3,16-5,05 milliárd Ft közötti core EBITDA-t és 1,88-3,33 milliárd Ft közötti core adózott eredmény elérését tervezi, amellyel a 2020-2024-es üzleti tervének 2023-2024. évi céljai is teljesülhetnek.

A folyamatban lévő, Forest Hill ingatlanfejlesztési projekt 2022. évi lakás átadásaiból 4-5 milliárd Ft közötti árbevétel, 500-650 millió Ft közötti EBITDA-t és 260-390 millió Ft közötti adózott eredményt vár a Cégcsoport a lakások 38-47%-ának átadásával. A projekt lezárásával, a projekthitel törlesztése után várt teljes cash flow 4,7-4,8 milliárd Ft.

A Csoport megkezdte továbbá a befektetési ingatlanportfóliójának értékesítését profiltisztítás jegyében. E portfólió piaci értéke 1,8 milliárd Ft.

A Forest Hill projektből és a befektetési ingatlanportfólió teljes értékesítéséből várt összesen 6,5-6,6 milliárd Ft cash flow-t az Igazgatóság osztalékfizetésre vagy akvizíciókra kívánja fordítani a jövőben.

### Kiegészítések

Jelen vezetőségi előrejelzés rendkívül bizonytalan környezetben készült. Bár a Csoportnak nincs kitettsége az érintett országokban, az orosz-ukrán konfliktus elmúlt napokban zajló eszkalációja, annak potenciális gazdasági és egyéb geopolitikai hatásai rendkívül megnehezítik a 2022. évre vonatkozó becsléseket, ezért az idei vezetőségi előrejelzés egy szélesebb sávban mozog.

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

- Olaszország: Eurózónában a kamatemelések várt mértéke minimális, a közvetlen piacot a brókeri részarányok növekedése befolyásolja, így további növekedés várható,
- Magyarország: A piaci kamatozású hitelek kamatának megkezdett emelése és az állami támogatások meghosszabbításával kapcsolatos bizonytalanságok miatt előrehozott kereslet érzékelhető, ami várhatóan egy nagyon erős első félév után gyengébb második félévet eredményezhet,
- Lengyelország: A kamatemeléseknek akár jelentős hatása is lehet a hitel-, és ingatlanpiacra, ugyanakkor a Csoport piaci részesedése 2021. során folyamatosan emelkedett, így 2022-t emelt szinten kezdi.

### Technikai megjegyzés: Az olasz Hgroup konszolidálása

A Cégcsoport 2021. december 10-én állapodott meg a Hgroup Spa. 70%-ának felvásárlásáról, a tranzakciót 2022. január 13-án zárta. A tranzakció fő feltételeit 2021. december 10-én közzétette a Cégcsoport.

A Cégcsoport 2022. január 1-től tervezi konszolidálni az olasz leányvállalatokat. A nemzetközi standardok szerint azok árbevétele, EBITDA-ja és adózott eredménye 100%-ban konszolidálásra kerül a Csoport konszolidált eredménykimutatásában, a 30%-nyi kisebbségi tulajdonost megillető adózott eredmény „nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény”-ként kerül kimutatásra. Ezzel összhangban, a jelen előrejelzés az olasz leányvállalatok várható eredményének 100%-át tartalmazza.

## 2020-2024 üzleti terv teljesülése

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

Tény és 2022. évi előrejelzés	Tisztított core EBITDA	1,659	2,378	3,160 - 5,050				
	Tisztított core Adózott eredmény	1,166	1,751	1,879 - 3,332				
	Ingyanfejlés és ingatlanportfólió átértékelés Adózott eredménye	137	-270	258 - 392				
	Egyéb tételek	43	105	-				
	<b>Duna House Group összesen</b>	<b>1,346</b>	<b>1,586</b>	<b>2,137 - 3,724</b>				

**Megjegyzés:** A fenti előrejelzés a nemzetközi számviteli standardoknak megfelelően az olaszországi leányvállalatok eredményének 100%-át tartalmazza. A 30%-os kisebbségi jogok levonása után a cégcsoportra jutó Tisztított core EBITDA 2,710 – 4,270 millió Ft, a Tisztított core Adózott eredmény pedig 1,650 – 2,870 millió Ft között alakulhat 2022-re a menedzsment várakozásai szerint. Ez 14-79%-kal haladhatja meg az 5 éves tervben 2022-ra meghatározott tisztított core EBITDA-t és 5-80%-al a tisztított core adózott eredményt.