

# DUNA HOUSE GROUP

## 2022.Q2 Negyedéves jelentés

2022. augusztus 31.



## Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások .....	4. oldal
Tisztított core eredmény levezetése .....	7. oldal
Árbevétel, EBITDA, működési- és adózott eredmény országonként.....	9. oldal
2022 Guidance teljesülés.....	10. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás .....	11. oldal
Szegmens riport.....	12. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens.....	15. oldal
Ingatlanközvetítő franchise szegmens.....	16. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	17. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens .....	18. oldal
Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek.....	19. oldal
Egyéb- és kiszűrések szegmens .....	21. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	22. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	23. oldal
Nyilatkozat.....	24. oldal

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2022. 4-6. hó

### Negyedéves eredmény

- **Duna House Group (a „Csoport”)** valaha volt legerősebb negyedévét jelentette **2022. Q2**. Az olasz akvizíció beváltotta a hozzá fűzött reményeket, az euró kitettség pedig stabilitást ad a Csoportnak az árbevétel több, mint 50, az EBITDA több, mint 60%-át adva. A jelen piaci helyzetben kihívásokkal és lehetőségekkel teli időszaknak néz elébe a Csoport.
- A 2022. első negyedévi triplázást követően **9,1 milliárd Ft-ra növelte árbevételét a Csoport, tisztított core EBITDA-ja év/év alapon duplázva 1,2 milliárd Ft-ra ugrott. Tisztított core adózott eredménye év/év 111%-kal növekedve 947 millió Ft-ra bővült a negyedévben.**
- 2016. novemberi tőzsdére lépése óta a **Duna House Group** lényegében átalakult: **i) Az évek alatt 760%-kal növelte negyedéves árbevételét és megvásárolta szolgáltatói tevékenységeiből származó negyedéves EBITDA-ját; ii) meghatározó üzleti szegmense a pénzügyi közvetítés lett, amely a bevételek és az EBITDA 80%-át adja; iii) árbevételének 80, EBITDA-jának 60%-a külföldről származik.** A részvényárfolyam ugyanakkor az IPO óta mindössze 22%-kal emelkedett.
- **Olaszország 0,8 milliárd Ft negyedéves EBITDA** szintre ugorva a Cégcsoport legnagyobb eredménytermelő országává vált. **Magyarországi tevékenységek 0,5 milliárd Ft EBITDA-t** generáltak, míg **Lengyelország** a változó kamatozású hitelek által dominált piaci környezetben **29 millió Ft EBITDA** szintre esett vissza (piaci sajátosságokról lásd 15. o.) .
- A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a **Forest Hill projekt lakásainak átadása folytatódott**, 86 millió Ft közvetlen EBITDA-t generálva a negyedév során. Az átadások révén **2021-2022 Q2. során összesen 1,7 milliárd Ft árbevételt** ismert el a Csoport, **további 3,5 milliárd Ft nettó vételárú lakás átadása megtörténhet az év második felében** a 2-3. épületsor lakásainak használatba vételi engedélyének októberre várt megszerzését követően. Az előlegekkel együtt befolyt összesen 3,7 milliárd Ft vételárból fokozatosan előtörlesztette, 2022. július 18-án pedig végtörlesztette projekthitelét a Csoport. A projektből **várt teljes cash flow a projekthitel törlesztése után további 4,7-4,8 milliárd Ft.**

### 2022. Guidance

- Bár az emelkedő hitelkamatok és az általános makrokörnyezet miatt több kihívással kell a Csoportnak megküzdenie, a menedzsment úgy látja, hogy **képes tartani a vezetői előrejelzésben közzétett 2022. évi várakozásait és megerősíti év elején kommunikált előrejelzését.**

# DUNA HOUSE GROUP

## Konszolidált pénzügyi kimutatások



## KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2022 Q2		2021 Q2		Változás		2022 Q1-Q2		2021 Q1-Q2		Változás	
	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%				
Értékesítés nettó árbevétele	9 079,0	3 372,1	+5 707,0	+169%	16 994,9	5 911,2	+11 083,7	+188%				
Egyéb működési bevétel	220,8	34,8	+186,0	+534%	288,9	216,7	+72,2	+33%				
Saját termelésű készletek állományváltozása	125,0	-341,4	+466,3	-137%	192,0	-630,5	+822,5	-130%				
Anyagköltségek	53,2	75,8	-22,6	-30%	125,4	134,3	-9,0	-7%				
Eladott áruk és szolgáltatások	556,9	601,9	-45,0	-7%	1 111,8	1 057,3	+54,5	+5%				
Igénybevett szolgáltatások	6 270,0	2 104,5	+4 165,5	+198%	12 043,9	3 756,5	+8 287,4	+221%				
Személyi jellegű ráfordítások	615,3	212,5	+402,9	+190%	1 137,5	403,4	+734,1	+182%				
Egyéb működési ráfordítások	306,3	242,0	+64,3	+27%	409,5	462,1	-52,6	-11%				
<b>EBITDA</b>	<b>1 373,2</b>	<b>511,6</b>	<b>+861,6</b>	<b>+168%</b>	<b>2 263,6</b>	<b>944,6</b>	<b>+1 319,0</b>	<b>+140%</b>				
Értékcsökkenés és amortizáció	91,5	48,7	+42,8	+88%	176,4	80,0	+96,4	+120%				
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	67,5	31,8	+35,7	+112%	135,0	63,9	+71,1	+111%				
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>1 214,2</b>	<b>431,0</b>	<b>+783,1</b>	<b>+182%</b>	<b>1 952,1</b>	<b>800,7</b>	<b>+1 151,5</b>	<b>+144%</b>				
Pénzügyi bevételek	189,3	4,5	+184,8	+4 139%	249,7	26,9	+222,8	+828%				
Pénzügyi ráfordítások	141,3	109,9	+31,4	+29%	295,3	183,6	+111,6	+61%				
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	57,8	16,7	+41,1	+246%	79,6	40,7	+38,9	+96%				
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 319,9</b>	<b>342,3</b>	<b>+977,6</b>	<b>+286%</b>	<b>1 986,1</b>	<b>684,6</b>	<b>+1 301,5</b>	<b>+190%</b>				
Jövedelemadók	286,8	72,1	+214,7	+298%	389,8	124,9	+264,9	+212%				
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 033,1</b>	<b>270,2</b>	<b>+762,9</b>	<b>+282%</b>	<b>1 596,3</b>	<b>559,7</b>	<b>+1 036,6</b>	<b>+185%</b>				
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözete	583,7	5,6	+578,1	+10 238%	630,2	30,6	+599,7	+1 961%				
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>583,7</b>	<b>5,6</b>	<b>+578,1</b>	<b>+10 238%</b>	<b>630,2</b>	<b>30,6</b>	<b>+599,7</b>	<b>+1 961%</b>				
<b>Teljes átfogó jövedelem ebből</b>	<b>1 616,8</b>	<b>275,9</b>	<b>+1 340,9</b>	<b>+486%</b>	<b>2 226,5</b>	<b>590,2</b>	<b>+1 636,3</b>	<b>+277%</b>				
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	1 416,6	274,5	+1 142,1	+416%	1 968,0	597,9	+1 370,1	+229%				
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	200,2	1,3	+198,9	+14 774%	258,5	-7,6	+266,1	-3 479%				
<b>Egy részvényre jutó eredmény alap- és higitott értéke</b>	<b>24,4</b>	<b>7,5</b>	<b>+16,9</b>	<b>+224%</b>	<b>38,7</b>	<b>15,6</b>	<b>+23,1</b>	<b>+148%</b>				

## Megjegyzések

- A Csoport új szintre ugrott az olasz HGroup felvásárlásával és az első negyedév után tovább növelte eredményét. Konszolidált árbevétele 2022. második negyedévében újabb rekordszintre, 9,1 milliárd Ft-ra emelkedett (+169% év/év), EBITDA-ja közel 1,4 milliárd Ft-ot tett ki (+165% év/év). Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, lásd a Tisztított core eredmény levezetése-t a 7. oldalon.
- Az egyéb működési bevételek között került kimutatásra a Forest Hill projekt korábbi kivitelezőjével szemben lehívott összesen 155 millió Ft bankgarancia.
- A Saját termelésű készletek állományváltozása a cégcsoport 100%-os tulajdonában lévő Forest Hill fejlesztési projektre aktivált költségek és a már birtokba adott, végszámlázott lakások bekerülési értékének különbözetéből adódik. A negyedév alatt folytatódott a Forest Hill projekt lakásainak átadása, amellyel kapcsolatban 440 millió Ft árbevételt ismert el a Csoport és 336 millió Ft készletértéket vezetett ki.
- Az igénybevett szolgáltatások értékét jelentősen növeli a HGroup konszolidálása valamint a hitelközvetítói tevékenység növekedése.
- A Csoport 50%-os tulajdonában lévő, közös vezetésű leányvállalata által fejlesztett MyCity Residence lakópark lakásainak átadása 2020. év harmadik negyedévében kezdődött. 2022. második negyedévében összesen 58 millió Ft-tal növelte a cégcsoport eredményét.
- A Csoport 62,2 millió Ft nettó árfolyamnyereséget könyvelt el deviza tételeken (2021. második negyedévében 61,8 millió Ft árfolyamvesztés), valamint 68 millió Ft kamatbevételt ért el. Pénzügyi ráfordításai a 2022. januárban kibocsátott NKP kötvény kamata (Duna House NKP Kötvény 2030/l. és 2032/l. kötvények negyedéves kamata összesen 104 millió Ft volt) és a konszolidációba bevont olasz leányvállalatok bankhiteleinek kamata miatt növekedtek.
- A 2022. második negyedévi adózott eredmény 763 millió Ft-tal haladta meg 2021. azonos időszakát. **A tisztított core eredmény 947 millió Ft-ot tett ki, ezzel 499 millió Ft-tal haladta meg az előző év második negyedévét. A MyCity tevékenység 11 millió Ft-tal, egyedi tételek pedig 75 millió Ft-tal javították azt. A Tisztított core eredmény levezetése a 7. oldalon található.**
- Az egyéb átfogó jövedelem megugrását a devizában nyilvántartott goodwill értékek árfolyamváltozásai okozták

## KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2022.06.30 (nem auditált)	2021.12.31 (Auditált)	Változás	
			mFt	%
Goodwill	10 749,2	1 775,5	+8 973,6	+505%
Befektetési célú ingatlanok	1 597,6	1 849,5	-251,9	-14%
Ingatlanok	1 774,8	409,1	+1 365,7	+334%
Eszközhasználati jog	1 545,0	347,4	+1 197,7	+345%
Egyéb	1 111,4	1 210,0	-98,6	-8%
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>16 778,0</b>	<b>5 244,1</b>	<b>+11 533,9</b>	<b>+220%</b>
Készletek	7 300,7	7 418,9	-118,2	-2%
Vevőkövetelések	4 121,3	2 102,1	+2 019,3	+96%
Elkülönített pénzeszköz	2 527,2	1 270,5	+1 256,7	+99%
Pénzeszközök	6 690,7	5 226,5	+1 464,1	+28%
Aktív időbeli elhatárolások	2 207,1	734,5	+1 472,6	+200%
Egyéb	3 719,0	615,9	+3 103,0	+504%
<b>Forgóeszközök</b>	<b>26 565,9</b>	<b>17 368,4</b>	<b>+9 197,5</b>	<b>+53%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>43 343,9</b>	<b>22 612,5</b>	<b>+20 731,4</b>	<b>+92%</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>8 364,2</b>	<b>6 921,5</b>	<b>+1 442,7</b>	<b>+21%</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	14 664,1	6 909,5	+7 754,6	+112%
Egyéb	5 769,8	591,3	+5 178,6	+876%
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>20 434,0</b>	<b>7 500,8</b>	<b>+12 933,2</b>	<b>+172%</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4 420,3	4 373,4	+47,0	+1%
Szállítói kötelezettségek	2 849,0	1 321,1	+1 528,0	+116%
Passzív időbeli elhatárolások	987,1	369,3	+617,8	+167%
Egyéb	6 289,3	2 126,5	+4 162,8	+196%
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>14 545,7</b>	<b>8 190,2</b>	<b>+6 355,5</b>	<b>+78%</b>
<b>Források összesen</b>	<b>43 343,9</b>	<b>22 612,5</b>	<b>+20 731,4</b>	<b>+92%</b>

## Megjegyzések

- A Goodwill értéke 9,0 milliárd Ft-tal emelkedett az olasz HGroup felvásárlása következtében. A részesedésért kifizetett vételár halasztott kötelezettségekkel növelt értékének és a Hgroup konszolidált saját tőkéjének különbsége teljes egészében Goodwill-ként kerül kimutatásra jelen jelentésben. Folyamatban van az IFRS 3 szerinti Purchase Price Allocation elkészítése, amelynek alapján az eszköz és forrásértékek módosításra kerülnek a Q4-es jelentésben.
- A befektetési célú ingatlanportfólió 252 millió Ft-tal csökkent 38 millió Ft felértékelődés és 290 millió Ft értékű ingatlan értékesítése következtében. Az Ingatlanok értéke a Hgroup konszolidálása következtében emelkedett 1,4 milliárd Ft-tal, ahogy az eszközhasználati jogok értéke is.
- A Cégcsoport készletállománya a megelőző év vége óta 118 millió Ft-tal csökkent két hatás következtében: i) 591 millió Ft kivitelezési és kamat költség került aktiválásra a folyamatban lévő fejlesztési projektek kapcsán; ii) 709 millió Ft bekerülési összértékű lakás került kivezetésre.
- A vevőkövetelések 4,1 milliárd Ft-ra emelkedtek a Hgroup konszolidálása és a Forest Hill folyamatban lévő átadásai kapcsán. Aktív időbeli elhatárolásainak növekedését a Hgroup konszolidálása okozta. Egyéb követelések a Hgroup akvizíció kapcsán emelkedtek, amin belül 1,9 milliárd Ft escrow és eladókkal szembeni követelést tart nyilván a cégcsoport.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 8,4 milliárd Ft-ot tett ki 2022. június 30-án. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogram céljaira 598 279 db saját részvényt rendelkeztetett.
- Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek soron 3,8 milliárd Ft halasztott vételár kifizetési kötelezettséget tart nyilván a Cégcsoport a HGroup akvizíció kapcsán.
- Az egyéb kötelezettségek a HGroup konszolidáció és a Forest Hill lakásokra befizetett előlegek kapcsán emelkedtek.
- A hiteljellegű kötelezettségek összesített értéke 19,1 milliárd Ft-ra emelkedett a negyedév végére, amelyből 13,0 milliárd Ft kötvényből származó kötelezettség kamattal növelt értéke, 2,4 milliárd Ft a Hgroup olaszországi bankhitelei, 3,6 milliárd Ft pedig a lakóingatlan fejlesztésekhez kapcsolódó non-recourse projekthitel. A core tevékenység nettó hitelállománya 8,5 milliárd Ft volt. A Csoport 2022. július 18-án végtörlesztette projekthitelét.

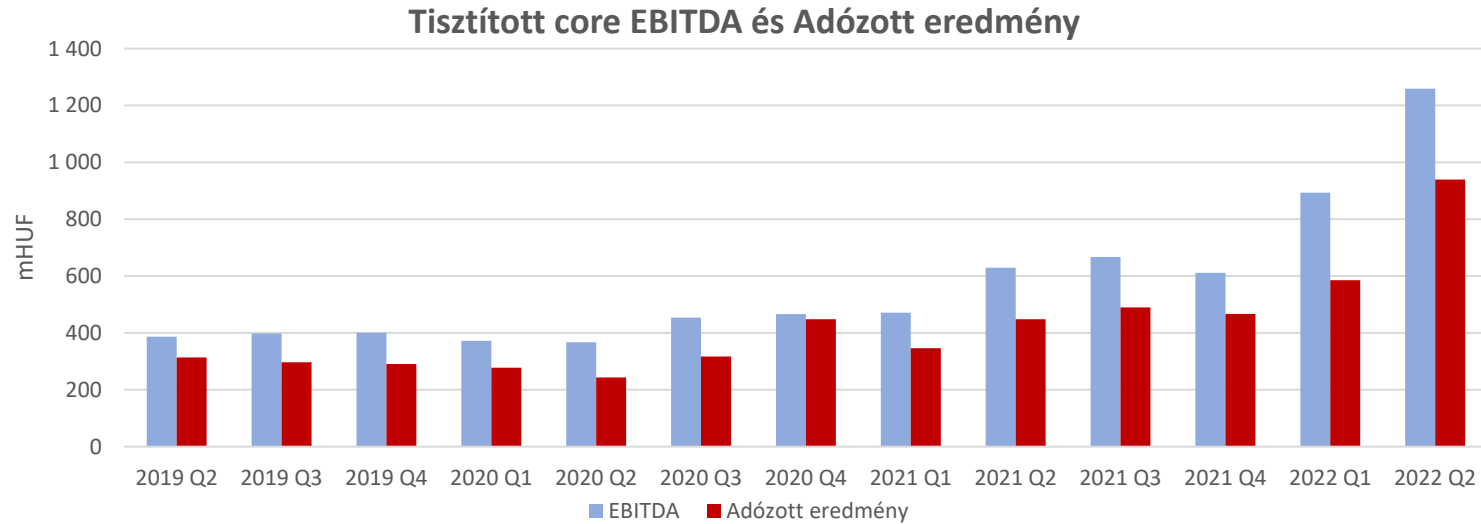
## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok millió Ft-ban	2022Q2	2021Q2	Változás %	2022 Q1-Q2	2021 Q1-Q2	Változás %
<b>EBITDA</b>	<b>1 373,2</b>	<b>511,6</b>	<b>+168%</b>	<b>2 263,6</b>	<b>944,6</b>	<b>+140%</b>
(-) MyCity EBITDA	85,6	-135,8	-163%	170,7	-173,6	-198%
<b>Core EBITDA</b>	<b>1 287,6</b>	<b>647,4</b>	<b>+99%</b>	<b>2 092,9</b>	<b>1 118,2</b>	<b>+87%</b>
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	-8,1	0,0		-8,1	0,0	
(-) Portfólió átértékelés eredménye	28,5	23,7	+20%	38,5	23,7	+63%
(-) Akvizíciós költség	0,0	-5,6	-100%	-98,0	-5,6	+1650%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>-20,4</b>	<b>-18,1</b>	<b>+13%</b>	<b>67,6</b>	<b>-18,1</b>	<b>-474%</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>1 267,2</b>	<b>629,3</b>	<b>+101%</b>	<b>2 160,5</b>	<b>1 100,1</b>	<b>+96%</b>

adatok millió Ft-ban	2022Q2	2021Q2	Változás %	2022 Q1-Q2	2021 Q1-Q2	Változás %
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 033,1</b>	<b>270,2</b>	<b>+282%</b>	<b>1 596,3</b>	<b>559,7</b>	<b>+185%</b>
(-) MyCity adózott eredménye	11,0	-138,0	-108%	61,4	-176,6	-135%
<b>Core adózott eredmény</b>	<b>1 022,1</b>	<b>408,2</b>	<b>+150%</b>	<b>1 534,9</b>	<b>736,4</b>	<b>+108%</b>
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	-8,1	0,0	+0%	-8,1	0,0	
(-) Portfólió átértékelés eredménye	28,5	23,7	+20%	38,5	23,7	+63%
(-) Deviza átértékelés eredménye	62,2	-61,8	-201%	70,7	-81,8	-186%
(-) Akvizíciós költség	0,0	-5,6	-100%	-98,0	-5,6	+1650%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>-82,6</b>	<b>43,8</b>	<b>-289%</b>	<b>-3,1</b>	<b>63,8</b>	<b>-105%</b>
<b>Korrekciók adóhatása (9%)</b>	<b>7,4</b>	<b>-3,9</b>	<b>-289%</b>	<b>0,3</b>	<b>-5,7</b>	<b>-105%</b>
<b>Tisztított core adózott eredmény</b>	<b>946,9</b>	<b>448,1</b>	<b>+111%</b>	<b>1 532,1</b>	<b>794,4</b>	<b>+93%</b>

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévétől „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.
- 2022. második negyedévében a Csoport az alábbi egyedi korrekciókat alkalmazta:
  - Csoport 8 millió Ft kártérítést fizetett olyan ügylettel kapcsolatban amely a Goldfinance felvásárlás előtti időszakát érintette és az eladó szavatossági garanciái alá tartozik. A szavatosság érvényesítése folyamatban,
  - A Csoport a negyedévben 29 millió Ft-tal értékelte fel befektetési célú ingatlanportfólióját,
  - 62 millió Ft nettó eredmény ért el devizatételek átértékelése kapcsán.
- A Csoport **tisztított core EBITDA-ja 101%-kal bővülve 1 267 millió Ft-ra ugrott** 2022. második negyedévében az előző évi szinthez képest.
- A Duna House Group **tisztított core adózott eredménye 111%-kal növekedve 947 millió Ft-ot** tett ki 2022. második negyedévében.

## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A Duna House Group tisztított core EBITDA-ja és adózott eredménye 2019. óta folyamatosan növekszik.
- A tisztított core EBITDA negyedéves 400 millió Ft-os szintről 2022-re 1,3 milliárd Ft-ra ugrott.



## ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2022 Q2	2021 Q2	2022 Q2	2021 Q2	2022 Q2	2021 Q2	2022 Q2	2021 Q2	2022 Q2	2021 Q2
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	1 717,1	1 141,0	2 092,4	2 117,5	86,9	113,6	5 182,6		9 079,0	3 372,1
<b>EBITDA</b>	531,8	293,8	29,0	209,3	-1,8	8,5	814,2		1 373,2	511,6
<b>Működési eredmény</b>	459,0	234,3	13,5	188,2	-1,8	8,5	743,6		1 214,2	431,0
<b>Adózott eredmény</b>	475,1	121,6	10,6	141,8	-2,0	6,9	549,4		1 033,1	270,2

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2022Q1-2	2021Q1-2	2022Q1-2	2021Q1-2	2022Q1-2	2021Q1-2	2022Q1-2	2021Q1-2	2022Q1-2	2021Q1-2
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	3 372,3	2 085,0	4 202,8	3 626,3	183,2	199,8	9 236,6		16 994,9	5 911,2
<b>EBITDA</b>	974,2	613,6	149,8	315,8	-0,2	15,3	1 139,8		2 263,6	944,6
<b>Működési eredmény</b>	838,3	512,8	114,2	272,6	-0,2	15,3	999,8		1 952,1	800,7
<b>Adózott eredmény</b>	782,1	341,7	82,8	201,4	-2,8	16,6	734,2		1 596,3	559,7

- A Cégcsoport az olaszországi akvizícióval újrapozícionálta magát a nemzetközi piacokon. Az olasz HGroup a Csoport árbevételének több, mint 50%-át, az EBITDA közel 60%-át adta 2022. második negyedévében. 2021. év egészében a HGroup éves EBITDA-ja 1,4 milliárd Ft volt (3,9 millió EUR) olasz számviteli szabályok szerint, ennek 54%-a, 750 millió Ft képződött az első félévben. *Technikai megjegyzés: A Duna House Holding 70%-os tulajdonrésze ellenére IFRS szerint a HGroup 100%-a konszolidálásra kerül adózott eredmény szintig. A 30% kisebbségi tulajdonosra jutó eredmény „nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény”-ként kerül kimutatásra.*
- Magyarországon az árbevétel 50%-kal ugrott, az EBITDA 75%-kal nőtt. A hazai tevékenység árbevételére jelentős hatással volt a Forest Hill lakások megkezdett átadása, összesen 440 millió Ft-tal növelte az árbevételt. Az ingatlanfejlesztési tevékenység EBITDA-szinten összesen 86 millió Ft-tal javította Csoport eredményét, így a magyar core EBITDA 446 millió Ft volt, amely tartalmaz 29 millió Ft ingatlan átértékelési eredményt. Összehasonlításképpen, 2021. második negyedévében a magyar core tevékenységhez kapcsolódó EBITDA 412 millió Ft volt.
- A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele év/év alapon 2,1 milliárd Ft-on stagnált, EBITDA-ja viszont 29 millió Ft-ra esett (-86% év/év), tisztított EBITDA-ja 37 millió Ft-ot tett ki. Az eredmény visszaesését a nagyobb fedezeti hányadú saját iroda és franchise tevékenységek volumenének csökkenése, valamint a működési költségek növekedése (pl. marketing) okozta. A változó kamatozású hitelek által dominált hitelpiac jelentősen esett a kamatemelések következtében (piaci sajátosságokat lásd a 15. oldalon).
- A csehországi leányvállalatok 8%-os árbevétel csökkenéssel, -2 millió Ft-os EBITDA-val zárták a negyedévet.

## 2022 GUIDANCE TELJESÜLÉS

Milliárd Ft	2022 FY - 5 éves üzleti terv	2022 FY - Guidance	2022 H1 - Tény	%-os teljesülés (sávközép)
Tisztított core árbevétel	14,5		16,1	
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>2,4</b>	<b>3,2 - 5,1</b>	<b>2,2</b>	<b>53,0%</b>
<b>Tisztított core Adózott eredmény</b>	<b>1,6</b>	<b>1,9 - 3,3</b>	<b>1,5</b>	<b>57,7%</b>
MyCity ingatlanfejlesztés EBITDA		0,5 - 0,7	0,2	33,3%
MyCity ingatlanfejlesztés Adózott eredmény		0,3 - 0,4	0,1	28,6%
<b>Duna House Group EBITDA</b>		<b>3,7 - 5,7</b>	<b>2,3</b>	<b>48,9%</b>
<b>Duna House Group Adózott eredmény</b>		<b>2,1 - 3,7</b>	<b>1,6</b>	<b>55,2%</b>

A Duna House Group ingatlanközvetítő és hitelközvetítő tevékenységei 2022. első félévében kimagasló teljesítménnyel a nehéz piaci környezet ellenére tudták teljesíteni az éves guidance időarányos részét és egy fél év alatt elérték az 5 éves üzleti tervben megfogalmazott éves célokat.

A Forest Hill ingatlanfejlesztés lakásainak átadásai a tervek szerint haladnak.

**A Cégcsoport menedzsmentje az orosz-ukrán háború és a makrogazdasági bizonytalanság ellenére magabiztos abban hogy teljesíteni tudja a 2022. évre vonatkozó előrejelzését.**

## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

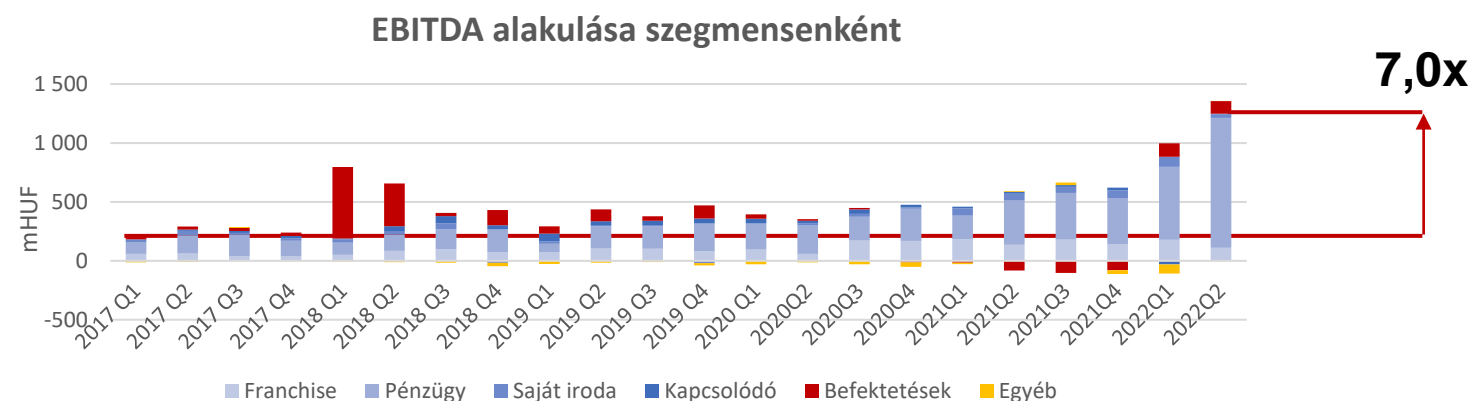
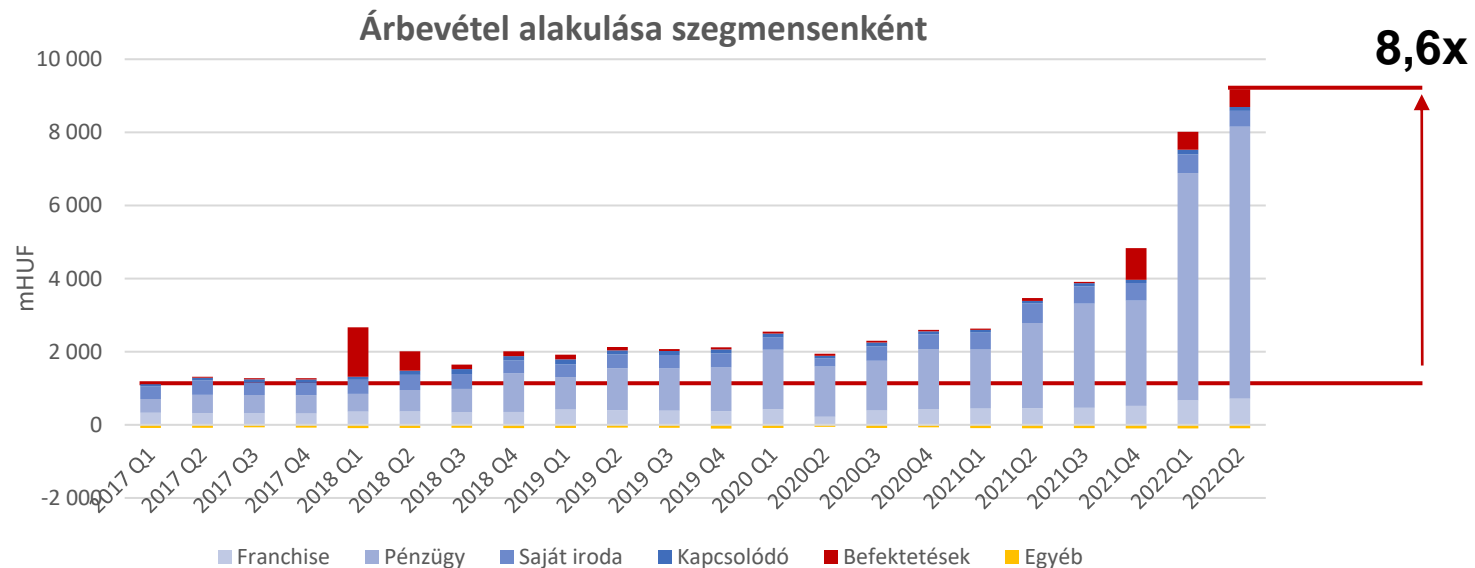
Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2022. 1.-6. hó (nem auditált)	2021. 1.-6. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2022. 1.-6. hó (nem auditált)	2021. 1.-6. hó (nem auditált)
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	1 596,3	559,7	Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	326,4	-76,3
Korrekciók:			Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	-290,4	55,8
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	45,6	156,8	Felvásárláshoz kapcsolódó escrow számla	-1 911,0	0,0
Tárgyévi értékcsökkenés	311,4	143,9	Egyéb befektetett eszközök beszerzése	7,0	-29,6
Halasztott adó	18,5	-41,5	Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék	194,5	370,0
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-38,5	-23,7	Leányvállalat megvásárlása (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-2 048,0	0,0
Részvényprogram	2,4	1,9	<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-3 721,5</b>	<b>319,8</b>
Goodwill változás	-1 423,2	0,0			
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	-79,6	-40,7	<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Nem realizált árfolyam különbözet eredménye	809,2	-21,2	Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	-307,4	76,0
Adófizetési kötelezettség	368,6	129,7	Saját részvény tranzakció	-61,3	-9,1
<b>Bruttó CF</b>	<b>1 610,7</b>	<b>864,9</b>	Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	-170,8	-29,4
Működő tőke változásai			Osztalék fizetése	-1 134,3	-1 358,2
Készletek változása	118,2	-426,7	Kötvénykibocsátás	5 914,0	0,0
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-1 580,1	-727,7	Kapott/(fizetett) kamat	-9,7	22,1
Aktív időbeli elhatárolások változása	-1 393,9	14,8	<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>4 230,5</b>	<b>-1 298,7</b>
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	-217,4	332,1	Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	1 324,2	-1 220,8
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	1 974,6	-260,3	Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	5 226,5	6 169,5
Passzív időbeli elhatárolások változása	288,5	29,5	Realizált árfolyamkülönbözet a készpénz és készpénzjellegű tételeken	139,9	-83,3
Fizetett jövedelemadó	14,7	-68,6			
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>815,3</b>	<b>-242,0</b>	<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>6 690,7</b>	<b>4 865,4</b>

# DUNA HOUSE GROUP

## Szegmens riport



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS



- 2016. novemberi tőzsdére lépése óta a Duna House Group **760%-kal növelte negyedéves árbevételét és meghétszerezte szolgáltatói tevékenységeiből származó negyedéves EBITDA-ját.**
- Megjegyzés: a szegmensszintű eredménykimutatások nem tartalmazzák a MyCity Residence projekten realizált eredményeket, mivel azokat EBITDA-n kívül, Közös vállalkozás eredményéből való részesedés c. soron mutatja ki a Csoport.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KONSZOLIDÁLT (adatok m Ft-ban)	2022 Q2	2021 Q2	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q2	2021 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
Pénzügyi közvetítő	7 440,5	2 329,9	+5 110,5	+219%	13 658,3	3 943,4	+9 714,9	+246%
Ingtatlanközvetítő franchise	713,8	453,9	+260,0	+57%	1 379,3	898,7	+480,6	+53%
Saját iroda üzemeltetés	432,5	533,3	-100,8	-19%	947,1	995,8	-48,6	-5%
Kapcsolódó szolgáltatások	107,8	73,8	+34,0	+46%	235,0	149,1	+86,0	+58%
Ingtatlan befektetések	480,9	74,5	+406,4	+545%	970,2	109,5	+860,7	+786%
Egyéb	-96,5	-93,3	-3,2	+3%	-195,0	-185,3	-9,7	+5%
<b>Árbevétel összesen</b>	<b>9 079,0</b>	<b>3 372,1</b>	<b>+5 707,0</b>	<b>+169%</b>	<b>16 994,9</b>	<b>5 911,2</b>	<b>+11 083,7</b>	<b>+188%</b>
Pénzügyi közvetítő	1 103,0	374,1	+728,9	+195%	1 722,9	574,2	+1 148,7	+200%
Ingtatlanközvetítő franchise	110,8	136,8	-26,0	-19%	289,2	321,0	-31,8	-10%
Saját iroda üzemeltetés	29,7	58,7	-29,0	-49%	114,9	119,5	-4,5	-4%
Kapcsolódó szolgáltatások	4,7	16,5	-11,8	-72%	-25,0	31,5	-56,5	-179%
Ingtatlanbefektetések	124,8	-82,0	+206,8	-252%	239,2	-98,0	+337,1	-344%
Egyéb	0,1	7,5	-7,4	-99%	-77,6	-3,6	-74,1	+2076%
<b>EBITDA összesen</b>	<b>1 373,2</b>	<b>511,6</b>	<b>+861,6</b>	<b>+168%</b>	<b>2 263,6</b>	<b>944,6</b>	<b>+1 319,0</b>	<b>+140%</b>
Pénzügyi közvetítő	15%	16%	-1%p		13%	15%	-2%p	
Ingtatlanközvetítő franchise	16%	30%	-15%p		21%	36%	-15%p	
Saját iroda üzemeltetés	7%	11%	-4%p		12%	12%	+0%p	
Kapcsolódó szolgáltatások	4%	22%	-18%p		-11%	21%	-32%p	
Ingtatlanbefektetések	26%	-110%	+136%p		25%	-89%	+114%p	
Egyéb	0%	-8%	+8%p		40%	2%	+38%p	
<b>EBITDA margin összesen</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>-0%p</b>		<b>13%</b>	<b>16%</b>	<b>-3%p</b>	

- A Csoport árbevétele és EBITDA-ja két és félszeresére ugrott 2022. második negyedévében évi/év alapon.
- Pénzügyi közvetítés egyaránt háromszorozta árbevételét és EBITDA-ját is.
- A Csoport ingatlanközvetítő franchise és kapcsolódó szolgáltatási szegmensének árbevételét növelték, de EBITDA-t mérsékeltek a korai szakaszban járó, veszteséges olasz leányvállalatok.
- Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a Tisztított core eredmény levezetése mutat be a 7. oldalon.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2022 Q2	2021 Q2	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q2	2021 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>7 440,5</b>	<b>2 329,9</b>	<b>+5 110,5</b>	<b>+219%</b>	<b>13 658,3</b>	<b>3 943,4</b>	<b>+9 714,9</b>	<b>+246%</b>
Közvetlen költségek	5 332,4	1 782,9	+3 549,4	+199%	10 065,5	3 022,1	+7 043,4	+233%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>2 108,1</b>	<b>547,0</b>	<b>+1 561,1</b>	<b>+285%</b>	<b>3 592,8</b>	<b>921,3</b>	<b>+2 671,5</b>	<b>+290%</b>
Közvetett működési költségek	1 005,1	172,9	+832,2	+481%	1 869,9	347,0	+1 522,9	+439%
<b>EBITDA</b>	<b>1 103,0</b>	<b>374,1</b>	<b>+728,9</b>	<b>+195%</b>	<b>1 722,9</b>	<b>574,2</b>	<b>+1 148,7</b>	<b>+200%</b>
Fedezeti hányad (%)	28%	23%	+5%		26%	23%	+3%	
EBITDA margin (%)	15%	16%	-1%		13%	15%	-2%	
<b>Hitelvolumen (mrd HUF)</b>	<b>243,8</b>	<b>102,8</b>	<b>+141,0</b>	<b>+137%</b>	<b>453,4</b>	<b>176,4</b>	<b>+277,0</b>	<b>+157%</b>
Magyarország	26,1	27,4	-1,2	-5%	47,9	48,0	-0,1	-0%
Lengyelország	80,3	75,5	+4,8	+6%	161,3	128,4	+32,9	+26%
Olaszország	137,4	0,0	+137,4		244,2	0,0	+244,2	

### Piaci update

- Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek és a hitelkamatok emelkedésével elemzői becslések szerint 23%-kal csökkent a piaci hitelvolumen a tavalyi első félévhez képest. A Csoport azonban tudta ezt ellensúlyozni piaci részesedés növelésén keresztül és abszolút értelemben volumen növekedést ért el. 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 piacon elemzői várakozások szerint 30-35%-kal csökkent a lakáscélú hitelek folyósítása év/év alapon 2022. első félévében. Sajátos helyzet, hogy a magyar és az olasz piaccal ellentétben a lengyel lakosság fix helyett változó kamatozású hitelekkel adósodott el az utóbbi évek alacsony kamatszintje mellett, ami az emelkedő kamatkörnyezetben sokkal nagyobb sokkot okozott. Ezt a szabályozó a hitelképességi limitek drasztikus szigorításával kezelte, ami jelenleg is erősen visszafogja az új hitelkihelyezéseket. Az utóbbi két hónapban a lengyel bankok előálltak új fix kamatozású termékekkel (a változó kamatú hiteleknél alacsonyabb kamatszinttel). Ha ehhez kedvezőbb szabályozói hitelképességi feltételek párosulnak majd a jövőben, az lendületet adhat a hitelezésnek.
- Magyarországon 30%-kal bővült a lakáscélú hitelek kihelyezése 2022. első félévében év/év alapon. A növekedést elsősorban a zöld hitelek felfutása okozta, amely termékkörben mérsékelt volt a hitelközvetítők részvétele a nagyon alacsony jutalékplafon miatt.

- A pénzügyi termék-közvetítés szegmens robbanásszerűen növekedett a HGroup felvásárlása következtében: Az árbevétel triplázódott, a bruttó fedezet közel négyszeresére emelkedett. A fedezeti hányad 28%-ra emelkedett, az EBITDA margin pedig a magasabb olasz overhead miatt 15%-ra mérséklődött. A szegmens EBITDA-ja 1,1 milliárd Ft-ra emelkedett (+195% év/év).
- Olaszországban a Cégcsoport összesen 137,4 milliárd Ft összértékű hitelt közvetített (356,2 millió EUR). Az olasz leányvállalatok 2021. második negyedévi hitelvolumene 337,3 millió EUR volt (+5,6% év/év).
- Lengyelországban 80,3 milliárd Ft-ra bővült a cégcsoport által közvetített hitelvolumen (+6,4%) míg zloty alapon 0,8%-kal mérséklődött.
- Magyarországon éves szinten 4,5%-kal mérséklődve 26,1 milliárd Ft-ot tett ki a Csoport által közvetített hitelek összértéke.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2022 Q2	2021 Q2	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q2	2021 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>713,8</b>	<b>453,9</b>	<b>+260,0</b>	<b>+57%</b>	<b>1 379,3</b>	<b>898,7</b>	<b>+480,6</b>	<b>+53%</b>
Közvetlen költségek	206,4	28,7	+177,7	+619%	334,3	61,1	+273,2	+447%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>507,4</b>	<b>425,2</b>	<b>+82,3</b>	<b>+19%</b>	<b>1 045,0</b>	<b>837,6</b>	<b>+207,3</b>	<b>+25%</b>
Közvetett működési költségek	396,6	288,4	+108,2	+38%	755,8	516,7	+239,1	+46%
<b>EBITDA</b>	<b>110,8</b>	<b>136,8</b>	<b>-26,0</b>	<b>-19%</b>	<b>289,2</b>	<b>321,0</b>	<b>-31,8</b>	<b>-10%</b>
Fedezeti hányad (%)	71%	94%	-23%p		76%	93%	-17%p	
EBITDA margin (%)	16%	30%	-15%p		21%	36%	-15%p	
<b>Hálózati jutalékbevétele*</b>	<b>4 068,1</b>	<b>3 541,3</b>	<b>+526,8</b>	<b>+15%</b>	<b>8 248,5</b>	<b>6 927,6</b>	<b>+1 320,9</b>	<b>+19%</b>
Magyarország	2 893,2	2 452,1	+441,2	+18%	6 008,0	4 928,8	+1 079,3	+22%
Lengyelország	914,4	977,4	-63,0	-6%	1 786,3	1 793,9	-7,6	-0%
Csehország	87,3	111,8	-24,4	-22%	176,1	204,9	-28,8	-14%
Olaszország	173,1	0,0	+173,1		278,0	0,0	+278,0	
<b>Hálózati irodaszám (db)</b>	<b>294,0</b>	<b>258,0</b>	<b>36</b>	<b>+14%</b>	<b>294,0</b>	<b>258,0</b>	<b>36</b>	<b>+14%</b>
Magyarország	164	167	-3	-2%	164	167	-3	-2%
Lengyelország	104	90	+14	+16%	104	90	14	+16%
Csehország	1	1	+0	+0%	1	1	0	+0%
Olaszország	25	0	+25		25	0	25	

\*az az összbevétel, 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>

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.

- A franchise szegmensben realizált EBITDA 19%-kal mérséklődve 111 millió Ft-ot tett ki az olasz ingatlanközvetítői tevékenység jelenleg veszteséges működése és egy jelentős lengyel marketing kampány költsége miatt.
- Duna House Group ingatlanközvetítő hálózatai által generált jutalékok összege 4,1 milliárd forintra emelkedett (+15% év/év). A növekedés Magyarországon volt a legerősebb 2,9 milliárd Ft-os szintet érve el (+18% év/év).
- Lengyelországban a rekordnak számító 2021. második negyedévi szinthez képest 6%-kal csökkentek a volumenek, ugyanakkor 2022. első negyedévéhez képest 5%-os emelkedés volt jellemző. A Csoport növekedési fázisban van, 14 irodával bővült egy év alatt.
- Olaszországban az ingatlanközvetítői tevékenység kiépítés alatt áll, a negyedév során 173 millió Ft jutalékbevétele generált a leányvállalat 25 irodája, 65%-kal meghaladva az első negyedéves volument. Az ingatlanközvetítői tevékenység 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.
- Csehországban 22%-kal mérséklődtek a volumenek.



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2022 Q2	2021 Q2	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q2	2021 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>432,5</b>	<b>533,3</b>	<b>-100,8</b>	<b>-19%</b>	<b>947,1</b>	<b>995,8</b>	<b>-48,6</b>	<b>-5%</b>
Közvetlen költségek	253,1	347,9	-94,8	-27%	539,4	635,9	-96,4	-15%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>179,4</b>	<b>185,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>-3%</b>	<b>407,7</b>	<b>359,9</b>	<b>+47,8</b>	<b>+13%</b>
Közvetett működési költségek	149,7	126,7	+23,0	+18%	292,8	240,4	+52,3	+22%
<b>EBITDA</b>	<b>29,7</b>	<b>58,7</b>	<b>-29,0</b>	<b>-49%</b>	<b>114,9</b>	<b>119,5</b>	<b>-4,5</b>	<b>-4%</b>
Fedezeti hányad (%)	41%	35%	+7%		43%	36%	+7%	
EBITDA margin (%)	7%	11%	-4%		12%	12%	+0%	
<b>Hálózati jutalékbevétele*</b>	<b>556,4</b>	<b>569,9</b>	<b>-13,5</b>	<b>-2%</b>	<b>1 186,3</b>	<b>1 059,9</b>	<b>+126,4</b>	<b>+12%</b>
Magyarország	297,6	203,9	+93,7	+46%	633,8	393,3	+240,5	+61%
Lengyelország	171,5	254,0	-82,5	-32%	376,4	471,4	-95,1	-20%
Csehország	87,3	112,0	-24,7	-22%	176,1	195,2	-19,1	-10%
<b>Hálózati irodaszám (db)</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>+9%</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>+9%</b>
Magyarország	15	13	2	+15%	15	13	2	+15%
Lengyelország	8	8	0	+0%	8	8	0	+0%
Csehország	1	1	0	+0%	1	1	0	+0%

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

- A saját iroda szegmens 2022. második negyedévben összesen 556 millió Ft hálózati jutalékbevétele mellett (-2% év/év) 179 millió forint bruttó fedezetet ért el (-3% év/év). A teljesítmény mindenhol csökkent 2022. első negyedévéhez képest a magas kamatkörnyezet következtében.
- Magyarországon erős aktivitás mellett 46%-kal növekedtek a jutalékbevételek év/év alapon, 11%-kal elmaradva az eddigi csúcshoz számító első negyedévtől.
- Lengyelországban 32%-os a volumenek éves csökkenése a hitel- és ingatlanpiacok együttes esése következtében.
- A szegmens EBITDA hányada 7%-ra mérséklődött, EBITDA-ja 30 millió Ft-ot tett ki.
- Az irodaszám két irodával bővült egy év alatt.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK (adatok m Ft-ban)	2022 Q2	2021 Q2	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q2	2021 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>107,8</b>	<b>73,8</b>	<b>+34,0</b>	<b>+46%</b>	<b>235,0</b>	<b>149,1</b>	<b>+86,0</b>	<b>+58%</b>
Közvetlen költségek	25,3	20,0	+5,3	+27%	43,9	41,5	+2,4	+6%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>82,5</b>	<b>53,7</b>	<b>+28,7</b>	<b>+53%</b>	<b>191,2</b>	<b>107,6</b>	<b>+83,6</b>	<b>+78%</b>
Közvetett működési költségek	77,8	37,3	+40,5	+109%	216,1	76,1	+140,0	+184%
<b>EBITDA</b>	<b>4,7</b>	<b>16,5</b>	<b>-11,8</b>	<b>-72%</b>	<b>-25,0</b>	<b>31,5</b>	<b>-56,5</b>	<b>-179%</b>
Fedezeti hányad (%)	77%	73%	+4%		81%	72%	+9%	
EBITDA margin (%)	4%	22%	-18%		-11%	21%	-32%	
<b>Lakásalap átlagos NAV</b>	<b>1 820,8</b>	<b>3 494,9</b>	<b>-1 674,1</b>	<b>-48%</b>	<b>1 980,8</b>	<b>3 570,6</b>	<b>-1 589,9</b>	<b>-45%</b>

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 108 millió forintot ért el a negyedév során (+46% év/év). A növekedést leginkább a Home Management ingatlankezelői tevékenység felpörgése okozta. Az első negyedévben jelentős árbevételt generáló Relabora átszervezése megvalósult, negyedéves vesztesége 37 millió Ft-tal csökkent, ezzel a szegmens EBITDA-ja ismételten pozitív tartományba fordult.
- A Cégcsoport Primse.com néven proptech tevékenységet indított lakóingatlan fejlesztő ügyfelek számára 2021. harmadik negyedévében. Az újonnan indult tevékenység az első negyedévekben várhatóan veszteséggel fog hozzájárulni a szegmens eredményéhez.
- A Duna House Lakásalap átlagos nettó eszközértéke a negyedév alatt 1,8 milliárd forintot tett ki (-48% év/év). A COVID-járvány gazdasági hatásai miatt megerősödött a befektetői bizonytalanság, a lakóingatlan alapokra törvényileg előírt 180 napos visszaváltási kötelezettség pedig gátat szab az új lakossági tőkebeáramlásnak.
- A szegmens javuló fedezeti hányad mellett 4%-os árbevétel arányos EBITDA szintű nyereséget generált.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2022 Q2	2021 Q2	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q2	2021 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>480,9</b>	<b>74,5</b>	<b>+406,4</b>	<b>+545%</b>	<b>970,2</b>	<b>109,5</b>	<b>+860,7</b>	<b>+786%</b>
Közvetlen költségek	-124,6	42,8	-167,4	-391%	416,1	67,9	+348,2	+513%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>605,5</b>	<b>31,7</b>	<b>+573,8</b>	<b>+1807%</b>	<b>554,0</b>	<b>41,6</b>	<b>+512,5</b>	<b>+1232%</b>
Közvetett működési költségek*	480,7	113,8	+366,9	+323%	314,9	139,6	+175,3	+126%
<b>EBITDA</b>	<b>124,8</b>	<b>-82,0</b>	<b>+206,8</b>	<b>-252%</b>	<b>239,2</b>	<b>-98,0</b>	<b>+337,1</b>	<b>-344%</b>
Fedezeti hányad (%)	126%	43%	+83%		57%	38%	+19%	
EBITDA margin (%)	26%	-110%	+136%		25%	-89%	+114%	
<b>Ingatlanok könyv szerinti értéke</b>	<b>3 250,0</b>	<b>2 143,1</b>	<b>+1 106,9</b>	<b>+52%</b>	<b>3 250,0</b>	<b>2 143,1</b>	<b>+1 106,9</b>	<b>+52%</b>
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	1 597,6	1 837,2	-239,6	-13%	1 597,6	1 837,2	-239,6	-13%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	1 652,4	305,9	+1 346,5	+440%	1 652,4	305,9	+1 346,5	+440%
<b>Ingatlanok darabszáma (db) **</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>+0</b>	<b>+0%</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>+0</b>	<b>+0%</b>
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	12	15	-3	-20%	12	15	-3	-20%
Operatív ingatlanok darabszáma	6	3	+3	+100%	6	3	+3	+100%



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

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 125 millió Ft EBITDA-szintű nyereséget generált a negyedévben, amelyből 86 millió Ft nyereség a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységhez kapcsolódik. A Cégcsoport ingatlanportfóliója 39 millió Ft EBITDA szintű nyereséget termelt.
- A MyCity projekteken belül a Forest Hill lakópark lakásainak átadása folytatódott a negyedév során, amelynek kapcsán a Csoport összesen 104 millió Ft EBITDA-t realizált.
- A befektetési célú ingatlanokat független értébecslő által felbecsült piaci értéken értékeljük minden év június 30-án és december 31-én. A negyedév során 28,5 millió Ft-tal került felértékelésre az ingatlanportfólió.
- A táblázatban szereplő számok nem tartalmazzák a cégcsoport által 50%-ban tulajdonolt MyCity Residence projekt (Budapest III. kerület Hunor utca) tőkekonszolidáción keresztül kimutatott eredményét.

## INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG

A Duna House Csoport MyCity márkanev alatt 211 lakóingatlant fejleszt 2 projektben az alábbiak szerint:



	Forest Hill Budapest III. kerület	MyCity Panorama Budapest III. kerület	Összesen
A Duna House csoport részesedése a projektben	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
Telekméret (m2)	FH és FHP összesen: 29,314		<b>29,314</b>
Értékesíthető terület (m2)	11,837	4,605	<b>16,442</b>
Lakások száma (db.)	154	57	<b>211</b>
Átlagos lakásméret (m2)	76.9	80.7	<b>77.9</b>
Teljes várható cash flow (projekthitel után)	4.7-4.8 milliárd Ft Felhasználása: akvizíció vagy osztalék		
<b>Projekt aktuális státusza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Átadás alatt</b></li> <li>• <b>A lakások műszaki készre jelentése folyamatban van.</b></li> <li>• A projekt értékesítési aránya 2022. második negyedévének végén 70% volt.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• A jelenlegi építőipari helyzetben a Csoport mérlegeli a projekt folytatásának lehetőségét.</li> </ul>
			

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB ÉS KISZÚRÉSEK (adatok m Ft-ban)	2022 Q2	2021 Q2	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q2	2021 Q1-Q2	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>-96,5</b>	<b>-93,3</b>	<b>-3,2</b>	<b>+3%</b>	<b>-195,0</b>	<b>-185,3</b>	<b>-9,7</b>	<b>+5%</b>
Közvetlen költségek	-58,4	-15,3	-43,1	+283%	-117,2	-37,9	-79,2	+209%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>-38,1</b>	<b>-78,0</b>	<b>+39,9</b>	<b>-51%</b>	<b>-77,9</b>	<b>-147,4</b>	<b>+69,5</b>	<b>-47%</b>
Közvetett működési költségek	-38,2	-85,6	+47,4	-55%	-0,3	-143,8	+143,6	-100%
<b>EBITDA</b>	<b>0,1</b>	<b>7,5</b>	<b>-7,4</b>	<b>-99%</b>	<b>-77,6</b>	<b>-3,6</b>	<b>-74,1</b>	<b>+2076%</b>
Fedezeti hányad (%)	39%	84%	-44%		40%	80%	-40%	
EBITDA margin (%)	0%	-8%	+8%		40%	2%	+38%	

- 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
<b>2020. december 31.</b>	<b>172,0</b>	<b>1 526,2</b>	<b>83,3</b>	<b>5 318,3</b>	<b>6 906,2</b>	<b>-64,2</b>	<b>6 842,0</b>
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
<b>2021. december 31.</b>	<b>172,0</b>	<b>1 544,1</b>	<b>112,5</b>	<b>5 400,3</b>	<b>6 985,5</b>	<b>-64,0</b>	<b>6 921,5</b>
Jóváhagyott osztalék				-1 175,7	-1 175,7		-1 175,7
Teljes átfogó jövedelem			586,1	1 381,9	1 968,0	709,3	2 677,4
Saját részvény vásárlás					-61,3		-61,3
Munkavállalói részvényprogram		2,4			2,4		2,4
<b>2022. június 30.</b>	<b>172,0</b>	<b>1 546,5</b>	<b>698,6</b>	<b>5 606,5</b>	<b>7 718,9</b>	<b>645,3</b>	<b>8 364,2</b>

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 időszaki eredménykimutatását*

Duna House Holding Nyrt 2022Q2 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 2023. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2022. augusztus 31.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Doron Dymshiz, az Igazgatóság Elnöke