

# DUNA HOUSE GROUP

## 2023.Q3 Negyedéves jelentés

2023. november 30.



Listed on the Prime Market of  
the Budapest Stock Exchange



## Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Professione Casa együttműködés.....	4. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások .....	5-7. oldal
Tisztított core eredmény .....	8-9. oldal
Árbevétel, EBITDA, működési- és adózott eredmény országonként.....	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. 7-9. hó

### Negyedéves eredmény

- Duna House Group (a „Csoport”) árbevétele 7,1 milliárd Ft-ot, EBITDA-ja 710 millió Ft-ot tett ki 2023. harmadik negyedévében. A Csoport konszolidált negyedéves tisztított core EBITDA-ja a 2023. második negyedévben elért fordulat után 755 millió Ft-os szinten, a 2023. első negyedévi mélypont szintjének kétszeresén stabilizálódott.
- Olaszország 305 millió Ft, magyarországi tevékenységek 273 millió Ft EBITDA-t generáltak, míg Lengyelországban 133 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, míg Olaszországban a folytatódó hitelpiaci csökkenés mellett a szokásosan erőteljes nyári szezonális hatott negatívan az eredményre (*piaci sajátosságokról lásd 15 o.*).
- Az alaptervékenység mellett a Forest Hill átadások üteme a menedzsment várakozásainak megfelelően lelassult 2023. március óta. A projekt 315 millió Ft árbevételt és 44 millió Ft fedezetet generált 2023. harmadik negyedévében.
- A Csoport profiltisztítás jegyében folytatja befektetési ingatlan portfóliójának értékesítését, a negyedév során két ingatlan értékesítéséből 480 millió Ft cash flow-t ért el.

### Hitelminősítés

- A Scope Ratings 2023. novemberében elvégezte a Csoport kötvényei minősítésének éves felülvizsgálatát és megerősítette a Kibocsátó BB-/Stabil, valamint a kötvények BB- minősítését.

### Guidance 2023

- A menedzsment előrejelzésének teljesülésével szemben kihívásokat támaszt az Olaszországban tapasztalható év/év lassulás. A menedzsment a legfrissebb előrejelzések alapján úgy látja, hogy a tisztított core EBITDA magabiztosan, a tisztított core adózott eredmény pedig várhatóan meg fogja haladni a guidance alsó határát.

### Olaszországi kilátások

- A 2022. óta tartó piaci lassulás ellenére, a menedzsment pozitív kilátásokat lát Olaszországban a 2024. évre vonatkozóan a Professione Casa megállapodás és folyamatban lévő hatékonyságjavítási intézkedések következtében.

## PROFESSIONE CASA EGYÜTTMŰKÖDÉS: EGY JELENTŐS MÉRFÖLDKŐ



### Megállapodás részletei

#### Befektetés

A Csoport 10%-os tulajdonrészt vásárolt a Professione Casa-ban.

#### Együttműködés – Hitel & Biztosítás

A Csoport Credipass és a Medioinsurance leányvállalatai 15 évre kizárólagos hitelközvetítői és biztosítási szolgáltatók a Professione Casa ügyfelei számára.

#### Együttműködés - Ingatlanközvetítés

A Csoport teljes jelenlegi olaszországi ingatlanközvetítői tevékenysége integrálódik a Professione Casa hálózatába, további együttműködési lehetőségek vizsgálata pedig folyamatban van.

### Előnyök a Csoport számára

- Stratégiai együttműködés Olaszország egyik legnagyobb ingatlanügynökségével.
- + 2,0 millió EUR éves EBITDA várható a pénzügyi közvetítői tevékenységből – 2-3 éven belül várható az elérése.
- Évi 500 ezer euró megtakarítás a jelenleg veszteséges ingatlankezelés megszüntetésével 2024. évtől.

**2,5 millió EUR  
éves EBITDA-potenciál**



# DUNA HOUSE GROUP

## Konszolidált pénzügyi kimutatások



## KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2023 Q3	2022 Q3	Változás		2023 Q1-Q3	2022 Q1-Q3	Változás	
	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	7,137.7	8,385.0	-1,247.3	-15%	23,704.2	21,325.9	+2,378.3	+11%
Egyéb működési bevétel	123.3	69.8	+53.4	+76%	244.0	333.9	-89.9	-27%
Saját termelésű készletek állományváltozása	252.9	525.0	-272.1	-52%	3,085.2	717.1	+2,368.1	+330%
Anyagköltségek	33.9	57.1	-23.2	-41%	101.0	177.7	-76.7	-43%
Eladott áruk és szolgáltatások	313.0	541.6	-228.6	-42%	1,108.9	1,653.4	-544.5	-33%
Igénybevett szolgáltatások	5,285.6	5,826.1	-540.5	-9%	15,119.5	14,432.6	+687.0	+5%
Személyi jellegű ráfordítások	484.3	440.5	+43.8	+10%	1,591.3	1,299.2	+292.2	+22%
Egyéb működési ráfordítások	181.8	133.9	+47.9	+36%	411.3	511.2	-99.9	-20%
<b>EBITDA</b>	<b>709.6</b>	<b>930.6</b>	<b>-221.1</b>	<b>-24%</b>	<b>2,531.0</b>	<b>2,868.6</b>	<b>-337.6</b>	<b>-12%</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	194.4	261.2	-66.8	-26%	563.3	574.8	-11.5	-2%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	102.1	70.2	+32.0	+46%	294.1	163.2	+130.9	+80%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>413.0</b>	<b>599.3</b>	<b>-186.3</b>	<b>-31%</b>	<b>1,673.7</b>	<b>2,130.7</b>	<b>-457.0</b>	<b>-21%</b>
Pénzügyi bevételek	222.9	227.4	-4.5	-2%	1,413.8	477.1	+936.7	+196%
Pénzügyi ráfordítások	302.8	191.2	+111.6	+58%	841.4	461.3	+380.1	+82%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	-1.6	0.6	-2.1	-376%	1.7	213.3	-211.6	-99%
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>	<b>331.6</b>	<b>636.0</b>	<b>-304.4</b>	<b>-48%</b>	<b>2,247.7</b>	<b>2,359.7</b>	<b>-112.0</b>	<b>-5%</b>
Jövedelemadók	67.9	73.8	-6.0	-8%	410.5	379.2	+31.4	+8%
<b>Folytatódó tevékenységek adózott eredménye</b>	<b>263.7</b>	<b>562.2</b>	<b>-298.5</b>	<b>-53%</b>	<b>1,837.1</b>	<b>1,980.6</b>	<b>-143.4</b>	<b>-7%</b>
Megszűnő tevékenységek nettó eredménye	-8.2	0.0	-8.2		-43.6	0.0	-43.6	
<b>Adózott eredmény</b>	<b>255.6</b>	<b>562.2</b>	<b>-306.6</b>	<b>-55%</b>	<b>1,793.6</b>	<b>1,980.6</b>	<b>-187.0</b>	<b>-9%</b>
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	451.0	1,140.9	-689.9	-60%	-222.8	1,591.2	-1,814.0	-114%
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>706.6</b>	<b>1,703.1</b>	<b>-996.5</b>	<b>-59%</b>	<b>1,570.8</b>	<b>3,571.8</b>	<b>-2,001.0</b>	<b>-56%</b>
<i>ebből</i>								
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	685.6	1,429.3	-743.7	-52%	1,557.8	3,186.8	-1,629.0	-51%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	21.0	273.8	-252.8	-92%	13.0	385.0	-372.0	-97%
<b>Egy részvényre jutó eredmény higitott értéke</b>	<b>7.1</b>	<b>15.1</b>	<b>-8.0</b>	<b>-53%</b>	<b>50.5</b>	<b>51.4</b>	<b>-0.9</b>	<b>-2%</b>

## Megjegyzések

- A Társaság 2022. negyedik negyedéves jelentésében módosította a Hgroup S.p.a. konszolidációs dátumát: 2022. első negyedévre tőkekonzolidációval, 2022. második-negyedik negyedéveiben 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 (-15% év/év), a EBITDA 710 millió Ft-on zárt (-24% év/év). 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 vártnak megfelelően lassabb átadása, amellyel kapcsolatban 315 millió Ft árbevételre ismert el a Csoport és 266 millió Ft készletértéket vezetett ki.
- 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 alatt az EUR/HUF árfolyam 371,13-ról 391,25-re változott, így a Csoport 96 millió Ft nettó árfolyamvesztést könyvelt el deviza tételeken (2022. harmadik negyedévében 144 millió Ft árfolyamnyereség), amiből nettó 137 millió Ft-ot tett ki a Hgroup halasztott vételár kötelezettségen elért árfolyamvesztés. Ezen felül 140 millió Ft kamatbevételre tett szert a negyedévben. Pénzügyi ráfordításai között a Duna House NKP Kötvény 2030/l. és 2032/l. kötvények negyedéves kamata összesen 111 millió Ft volt.
- A 2023. harmadik negyedévi adózott eredmény 256 millió Ft-ot tett ki. **A tisztított core adózott eredmény 561 millió Ft-ot tett ki, ezzel 70 millió Ft-tal meghaladta 2022. azonos időszakát. A Tisztított core eredmény levezetése a 9. 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

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2023.09.30 (nem auditált)	2022.12.31 (auditált)	Változás	
			mFt	%
Immateriális javak és Goodwill	11,752.1	12,328.9	-576.8	-5%
Befektetési célú ingatlanok	0.0	982.5	-982.5	-100%
Ingatlanok	1,674.0	1,787.1	-113.0	-6%
Eszközhasználati jog	1,653.3	1,540.9	+112.3	+7%
Egyéb	1,202.9	1,309.3	-106.4	-8%
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>16,282.3</b>	<b>17,948.7</b>	<b>-1,666.4</b>	<b>-9%</b>
Készletek	2,662.0	6,059.1	-3,397.1	-56%
Vevőkövetelések	2,604.3	3,229.8	-625.5	-19%
Elkülönített pénzeszköz	0.5	92.6	-92.1	-99%
Pénzeszközök	7,104.8	10,646.4	-3,541.5	-33%
Aktív időbeli elhatárolások	1,151.2	911.2	+240.0	+26%
Értékesítésre szánt eszközök	668.3	402.4	+265.9	+66%
Egyéb	2,625.2	1,882.6	+742.6	+39%
<b>Forgóeszközök</b>	<b>16,816.4</b>	<b>23,223.9</b>	<b>-6,407.5</b>	<b>-28%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>33,098.7</b>	<b>41,172.6</b>	<b>-8,073.9</b>	<b>-20%</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>3,770.0</b>	<b>5,250.9</b>	<b>-1,480.9</b>	<b>-28%</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	14,154.0	14,463.9	-309.8	-2%
Egyéb	9,390.5	12,373.0	-2,982.5	-24%
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>23,544.5</b>	<b>26,836.8</b>	<b>-3,292.3</b>	<b>-12%</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	303.5	357.0	-53.6	-15%
Szállítói kötelezettségek	2,588.9	3,106.9	-518.0	-17%
Passzív időbeli elhatárolások	694.4	731.8	-37.4	-5%
Egyéb	2,197.4	4,889.2	-2,691.8	-55%
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>5,784.2</b>	<b>9,084.9</b>	<b>-3,300.7</b>	<b>-36%</b>
<b>Források összesen</b>	<b>33,098.7</b>	<b>41,172.6</b>	<b>-8,073.9</b>	<b>-20%</b>

## 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 2 db ingatlant értékesített a negyedév során 480 millió Ft értékben.
- A Cégcsoport készletállománya a megelőző év vége óta 3,4 milliárd Ft-tal csökkent a Forest Hill lakások folytatódó átadása következtében.
- A Csoport pénzeszközállománya 3,5 milliárd Ft-tal csökkent osztalékfizetés következtében.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje a 3,7 milliárd Ft-os osztalékfizetés után 3,8 milliárd Ft-ot tett ki 2023. szeptember 30-án.
- A hiteljellegű kötelezettségek összesített értéke 14,5 milliárd Ft-ot tett ki a negyedév végén, amelyből 13,1 milliárd Ft kötvényből származó kötelezettség kamattal növelt értéke, 1,3 milliárd Ft pedig a Hgroup olaszországi bankhitelei. A Csoport nettó külső hitelállománya 7,4 milliárd Ft volt 2023. szeptember 30-án, a 12 havi tisztított core EBITDA 2,5-szerese. A Scope Ratings 2023. novemberében 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) 2,1 milliárd Ft earn-out kötelezettséget a 70% tulajdonrész megvásárlása kapcsán és ii) 4,0 milliárd Ft várható opciós kötelezettséget a fennmaradó kisebbségi tulajdonosok kivásárlására.

## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

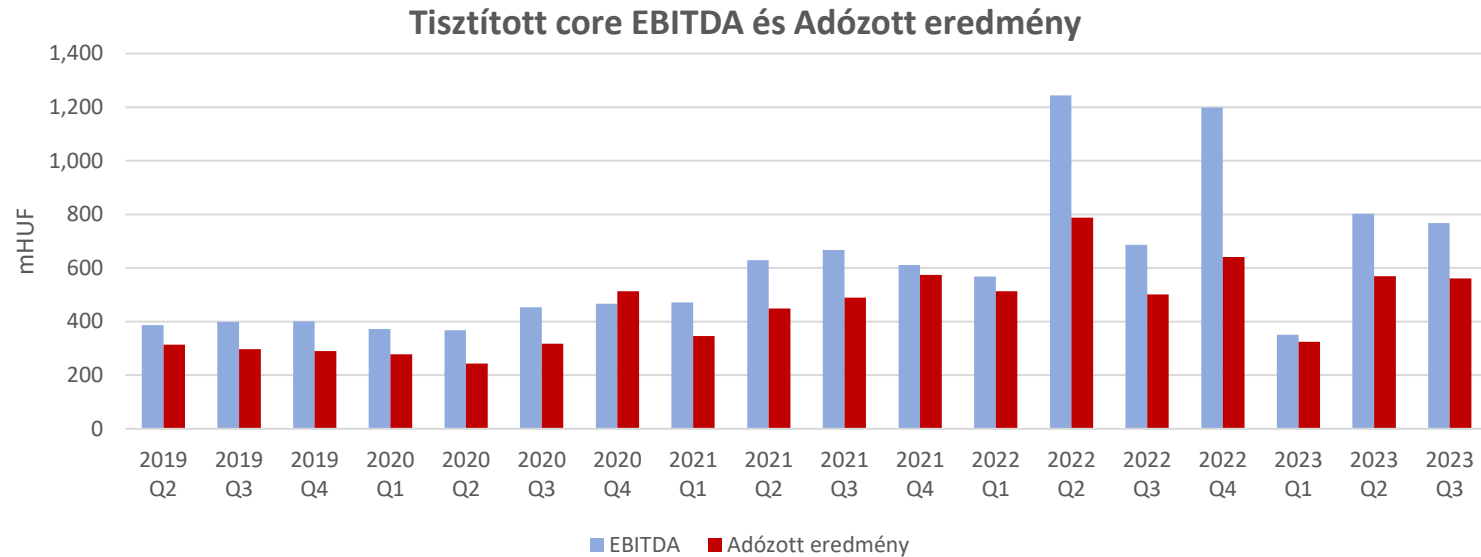
adatok millió Ft-ban	2023Q3	2022Q3	Változás %	2023 Q1-Q3	2022 Q1-Q3	Változás %
<b>EBITDA</b>	<b>709.6</b>	<b>930.6</b>	<b>-24%</b>	<b>2,531.0</b>	<b>2,868.6</b>	<b>-12%</b>
(-) MyCity EBITDA	8.7	266.5	-97%	599.8	437.2	+37%
<b>Core EBITDA</b>	<b>700.9</b>	<b>664.1</b>	<b>+6%</b>	<b>1,931.2</b>	<b>2,431.4</b>	<b>-21%</b>
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	-	-	-	-	-8.1	-100%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	14.3	25.6	-44%	91.2	64.1	+42%
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	-46.8	-	-	-135.3	-	-
(-) Korábbi negyedévek könyvvizsgálati költsége	-	-46.0	-100%	-	-	-
(-) Korábbi évek adókorrekciója	-21.3	-	-	-21.3	-	-
(-) Akvizíciós költség	-	-27.9	-100%	-	-125.9	-100%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>53.8</b>	<b>48.3</b>	<b>+11%</b>	<b>65.4</b>	<b>69.9</b>	<b>-6%</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>754.6</b>	<b>712.5</b>	<b>+6%</b>	<b>1,996.6</b>	<b>2,501.3</b>	<b>-20%</b>

adatok millió Ft-ban	2023Q3	2022Q3	Változás %	2023 Q1-Q3	2022 Q1-Q3	Változás %
<b>Adózott eredmény</b>	<b>263.7</b>	<b>562.2</b>	<b>-53%</b>	<b>1,837.1</b>	<b>1,980.6</b>	<b>-7%</b>
(-) MyCity adózott eredménye	-48.6	138.5	-135%	403.9	199.9	+102%
<b>Core adózott eredmény</b>	<b>312.3</b>	<b>423.7</b>	<b>-26%</b>	<b>1,433.3</b>	<b>1,780.6</b>	<b>-20%</b>
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	-	-	-	-	-8.1	-100%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	14.3	25.6	-44%	91.2	64.1	+42%
(-) Realizza és Relabora adózás előtti eredménye	-48.5	-	-	-148.0	-	-
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	40.6	144.3	-72%	109.8	215.0	-49%
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény	-	-	-	82.7	-	-
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	-136.8	-	-	57.5	-	-
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése	-107.9	-170.5	-37%	-320.3	-332.6	-4%
(-) Korábbi negyedévek könyvvizsgálati költsége	-	-46.0	-100%	-	-	-
(-) Korábbi évek adókorrekciója	-34.6	-	-	-34.6	-	-
(-) Akvizíciós költség	-	-27.9	-100%	-	-125.9	-100%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>272.9</b>	<b>74.6</b>	<b>+266%</b>	<b>161.7</b>	<b>187.5</b>	<b>-14%</b>
<b>Korrekciók adóhatása</b>	<b>-24.6</b>	<b>-6.7</b>	<b>+266%</b>	<b>-14.6</b>	<b>-16.9</b>	<b>-14%</b>
<b>Tisztított core adózott eredmény</b>	<b>560.7</b>	<b>491.5</b>	<b>+14%</b>	<b>1,580.4</b>	<b>1,951.3</b>	<b>-19%</b>

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévéétől „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.
- 2023. harmadik negyedévében a Csoport az alábbi egyedi korrekciókat alkalmazta:
  - 14 millió Ft eredményt ért el befektetési céllal tartott és saját használatú ingatlanok értékesítésén,
  - A ProfessioneCasa-val kötött megállapodás értelmében az olasz ingatlanközvetítő tevékenységeket (Realizza és Relabora) 2024. januártól átveszi a ProfessioneCasa, így a menedzsment megszűnő tevékenységnek tekinti (lásd [Professione Casa együttműködés 4. oldal](#)).
- EBITDA szinten 21, adózott eredmény szinten 35 millió Ft 2022. évet érintő adó terhelte a 2023. évet,
- 41 millió Ft árfolyamnyereséget ért el deviza és devizában denominált követelések, kötelezettségek átértékelésén,
- 137 millió Ft árfolyamveszteséget ért el Hgroup felvásárláshoz kapcsolódó earnout kötelezettségek összegének 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 755 millió Ft-ot tett ki** 2023. harmadik negyedévében (+6% év/év).
- A Duna House Group **tisztított core adózott eredménye 561 millió Ft-ot tett ki** (+14% év/év).



## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A 2023. második negyedévi visszapattanást követően stabilizálódott a Duna House Group tisztított core EBITDA-ja és adózott eredménye a harmadik negyedévben.
- A Csoport IPO óta tartó növekedési pályáját megakasztotta a lengyel és magyar piacok visszaesése 2022. év második felében, ugyanakkor mindkét piac újra növekedési pályára állt 2023. évben.
- Olaszországban ezzel szemben tartósabb a kamatemelések negatív hatása és a 2023. évet további piaci csökkenés jellemzi.

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

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2023 Q3	2022 Q3	2023 Q3	2022 Q3	2023 Q3	2022 Q3	2023 Q3	2022 Q3	2023 Q3	2022 Q3
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	1,263.6	2,215.7	1,835.3	1,331.9	70.7	85.0	3,968.2	4,752.4	7,137.7	8,385.0
<b>EBITDA</b>	272.5	533.0	133.1	-52.4	-0.7	-13.0	304.6	463.1	709.6	930.6
<b>Működési eredmény</b>	175.6	467.2	89.8	-70.6	-6.1	-13.0	153.7	215.7	413.0	599.3
<b>Adózott eredmény</b>	37.5	358.3	111.2	-56.3	-5.8	-13.5	112.7	273.6	255.6	562.2

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2023Q1-3	2022Q1-3	2023Q1-3	2022Q1-3	2023Q1-3	2022Q1-3	2023Q1-3	2022Q1-3	2023Q1-3	2022Q1-3
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	6,714.1	5,588.0	4,407.7	5,534.7	162.4	268.2	12,420.1	9,935.0	23,704.2	21,325.9
<b>EBITDA</b>	1,297.5	1,507.1	98.2	97.3	-11.6	-13.2	1,147.0	1,277.3	2,531.0	2,868.6
<b>Működési eredmény</b>	1,044.7	1,305.5	0.6	43.6	-22.4	-13.2	650.7	794.8	1,673.7	2,130.7
<b>Adózott eredmény</b>	1,421.7	1,273.5	-5.9	26.6	-18.5	-16.2	396.3	696.7	1,793.6	1,980.6

- A Cégcsoport az olaszországi akvizícióval újrapozícionálta magát a nemzetközi piacokon. Az olasz Hgroup a Csoport árbevételének 56%-át, az EBITDA 40%-át adta 2023. harmadik negyedévében. Aránya az év többi negyedévéhez képest alacsonyabb az erőteljesebb nyári szezonális miatt. Az olasz működési eredmény számokat 156 millió Ft-tal csökkentette a negyedévben a megszűnő ingatlanközvetítő tevékenységek vesztesége és 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 315 millió Ft árbevételt és 9 millió Ft negyedéves EBITDA-t generált 2023. harmadik negyedévében, így a magyar core EBITDA 281 millió Ft volt. Összehasonlításképpen, 2022. harmadik negyedévében a magyar core tevékenységhez kapcsolódó EBITDA 267 millió Ft-ot tett ki (+5% év/év).
- A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele 22%-ot bővült a második negyedévhez képest, EBITDA-ja 160%-kal ugrott. 2023. elején enyhültek a hitelfelvételi szabályok ami érezhető élénküléshez vezetett a mélyponton lévő hitelpiacon (*piaci sajátosságokat lásd a [15. oldal](#)on*).
- A csehországi leányvállalatok 17%-os éves árbevétel csökkenéssel, -6 millió Ft-os EBITDA-val zárták a negyedévet.

## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2023. 1.-9. hó (nem auditált)	2022. 1.-9. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2023. 1.-9. hó (nem auditált)	2022. 1.-9. hó (nem auditált)
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	1,793.6	1,980.6	Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	802.9	554.2
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	(43.6)	0.0	Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(8.3)	(73.5)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1,750.0</b>	<b>1,980.6</b>	Befektetési célú ingatlanok vásárlása	0.0	0.0
Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:			Pénzügyi eszközök vásárlása	4.0	(20.5)
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	365.4	270.6	Pénzügyi eszközök értékesítéséből származó bevételek	0.0	0.0
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	491.9	467.3	Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	183.0	194.5
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	13.4	43.9	Fejlesztési kiadások	(157.8)	(83.9)
Nettó árfolyamkülönbözet	(593.8)	(139.3)	Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	0.0	(2,816.4)
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	(92.1)	(44.6)	<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>823.7</b>	<b>(2,245.6)</b>
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	(296.6)	0.0	<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Pénzügyi bevételek	(1,117.1)	(477.1)	Részvényopciók lehívásából származó bevétel	259.4	155.6
Pénzügyi költségek	841.4	461.3	Saját részvények vásárlása	(64.3)	(283.6)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt származékos instrumentumok nettó vesztesége	0.0	0.0	Nem ellenőrző részesedések megszerzése	(1,012.3)	0.0
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(1.7)	(213.3)	Lízingkötelezettségek tőkerészenek kifizetése	(359.0)	(170.6)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	(45.6)	122.1	Halasztott vételár fizetése	(241.7)	0.0
<b>Működő tőke változásai</b>			Hitelfelvételből származó bevétel	0.0	6,019.4
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(113.1)	1,442.3	Hitelek visszafizetése	(424.4)	(4,600.0)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	3,397.1	745.4	Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(3,782.3)	(1,153.2)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(3,235.4)	1,038.6	<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(5,624.4)</b>	<b>(32.3)</b>
Kapott kamatok	839.7	101.4	Pérez- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(3,516.1)	3,152.5
Kifizetett kamatok	(456.1)	(157.9)	Pérez- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	10,646.4	5,226.5
Fizetett jövedelemadó	(462.7)	(210.9)	Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	(25.4)	284.2
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1,284.6</b>	<b>5,430.5</b>	<b>Pérez- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	<b>7,104.8</b>	<b>8,663.3</b>

## HGROUP S.P.A. FELVÁSÁRLÁS SZÁMVITELI KEZELÉSE

### FIGYELEMFELHÍVÁS

- 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. harmadik negyedéves nem-auditált jelentéséhez felhasznált eredménykimutatását, valamint a jelen negyedéves jelentés összeállítása során figyelembe vett, javított eredménykimutatást 2022. első három 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-Q3. időszak	
	2022 Q3 jelentésben	2023 Q3 jelentésben
Értékesítés nettó árbevétele	13,989.0	9,935.0
Egyéb működési bevétel	81.9	57.1
Anyagköltségek	14.8	10.0
Igénybevett szolgáltatások	11,559.3	8,095.3
Személyi jellegű ráfordítások	776.8	497.9
Egyéb működési ráfordítások	143.6	111.4
<b>EBITDA</b>	<b>1,576.4</b>	<b>1,277.3</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	83.1	392.2
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	132.4	90.4
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>1,360.9</b>	<b>794.8</b>
Pénzügyi bevételek	0.0	0.0
Pénzügyi ráfordítások	74.3	49.1
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	0.0	133.2
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1,286.6</b>	<b>878.9</b>
Jövedelemadók	318.7	182.1
<b>Adózott eredmény</b>	<b>968.0</b>	<b>696.8</b>
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	296.4	773.2
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>296.4</b>	<b>773.2</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem ebből</b>	<b>1,264.4</b>	<b>1,470.0</b>
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	885.1	1,068.9
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	379.3	401.0



# DUNA HOUSE GROUP

## Szegmens riport



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

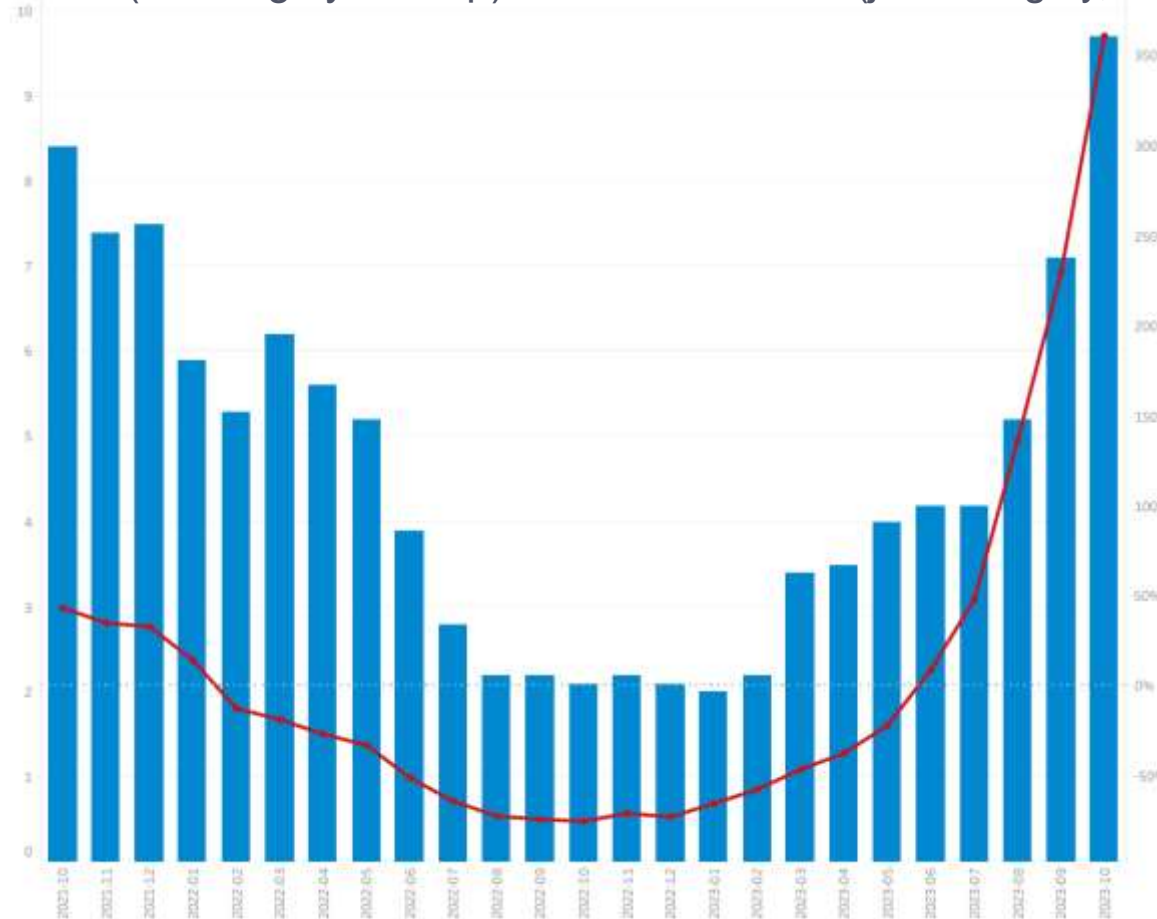
KONSZOLIDÁLT (adatok m Ft-ban)	2023 Q3	2022 Q3	Változás	Változás (%)	2023 Q1-Q3	2022 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Pénzügyi közvetítő	5,837.9	6,260.8	-422.9	-7%	16,743.2	15,996.3	+746.9	+5%
Ingatlanközvetítő franchise	558.7	575.5	-16.9	-3%	1,719.7	1,853.7	-134.0	-7%
Saját iroda üzemeltetés	407.7	355.9	+51.8	+15%	1,091.0	1,303.1	-212.1	-16%
Kapcsolódó szolgáltatások	92.2	100.2	-7.9	-8%	271.0	303.6	-32.5	-11%
Ingatlan befektetések	337.5	1,182.9	-845.5	-71%	4,187.2	2,153.1	+2,034.1	+94%
Egyéb	-96.3	-90.4	-5.9	+6%	-307.9	-283.9	-24.0	+8%
<b>Árbevétel összesen</b>	<b>7,137.7</b>	<b>8,385.0</b>	<b>-1,247.3</b>	<b>-15%</b>	<b>23,704.2</b>	<b>21,325.9</b>	<b>+2,378.3</b>	<b>+11%</b>
Pénzügyi közvetítő	550.4	609.0	-58.6	-10%	1,619.8	1,950.6	-330.8	-17%
Ingatlanközvetítő franchise	95.8	67.9	+27.8	+41%	162.5	389.8	-227.3	-58%
Saját iroda üzemeltetés	41.9	-48.2	+90.1	--	35.7	66.7	-31.0	-47%
Kapcsolódó szolgáltatások	21.0	1.5	+19.5	+1329%	49.2	30.5	+18.7	+61%
Ingatlanbefektetések	22.4	311.9	-289.5	-93%	729.1	551.1	+178.0	+32%
Egyéb	-21.9	-11.5	-10.4	+90%	-65.2	-120.1	+54.8	-46%
<b>EBITDA összesen</b>	<b>709.6</b>	<b>930.6</b>	<b>-221.1</b>	<b>-24%</b>	<b>2,531.0</b>	<b>2,868.6</b>	<b>-337.6</b>	<b>-12%</b>
Pénzügyi közvetítő	9%	10%	-0%p		10%	12%	-3%p	
Ingatlanközvetítő franchise	17%	12%	+5%p		9%	21%	-12%p	
Saját iroda üzemeltetés	10%	-14%	+24%p		3%	5%	-2%p	
Kapcsolódó szolgáltatások	23%	1%	+21%p		18%	10%	+8%p	
Ingatlanbefektetések	7%	26%	-20%p		17%	26%	-8%p	
Egyéb	23%	13%	+10%p		21%	42%	-21%p	
<b>EBITDA margin összesen</b>	<b>10%</b>	<b>11%</b>	<b>-1%p</b>		<b>11%</b>	<b>13%</b>	<b>-3%p</b>	

- A Csoport árbevétele 15%-kal, EBITDA-ja 24%-kal csökkent 2023. harmadik negyedévében év/év alapon.
- Pénzügyi közvetítés árbevétele negyedév/negyedév némileg csökkenve 5,8 milliárd Ft-ot tett ki (-7% év/év), az árbevétel-arányos EBITDA 9%-on zárt.
- A Csoport ingatlanközvetítő franchise szegmensének EBITDA-ja 96 millió Ft-ra emelkedett (+106% negyedév/negyedév és +41% év/év).
- A saját iroda üzemeltetés szegmens árbevétele 15%-kal nőtt a megelőző negyedévhez képest, EBITDA-ja pedig 42 millió Ft-ot tett ki.
- Az ingatlanbefektetések szegmensben a megelőző negyedévekhez képest lassabb ütemben folytak a Forest Hill projekt eladásai, ugyanakkor folytatódott a korábban 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, oszlop) és év/év változás (jobb-tengely, vonal)



### Piaci update

- Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek, a kamatemelések lassabban, de hosszabb időtávon éreztetik hatásukat. A CRIF elemzői szerint a teljes olasz jelzálogpiac két éve folyamatosan csökken: 2022-ben 23%-os, 2023. első félévében 22-24%-os, a harmadik negyedévben pedig 19%-os év/év csökkenést mértek. 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 Csoport számára.
- A lengyel Credit Information Bureau (BIK) adatai szerint 49%-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 volt betudható. Erről a szintről 2023. szeptemberre közel 250%-ot ugrott a piac, október pedig minden idők legerősebb lengyel hitelpiacát hozta el, a csökkenő kamatszintek mellett két, részben átmeneti intézkedés hatására:
  - A lengyel szabályozó hatóság (KNF) fix kamatozású hitelek esetében enyhítette a PTI szabályokat, ami átlagosan 20%-kal emeli a felvehető hitel összegét,
  - Ideiglenes program indult 2023. július 1-jén First Home néven a 45 év alatti, első lakásukat vásárló hitelfelvevők támogatására. A program várhatóan 2024. első negyedévében ki fog futni, így a jelenlegi havi szinteknél alacsonyabb hitelpiaci volumenek várhatók 2024-ben.
- Magyarországon 2023. első félévében 65%-kal csökkent az új lakáshitelek folyósítása év/év alapon, 2023. harmadik negyedévé 41%-al maradt el az előző év azonos időszakától. Az éven belül negyedévről negyedévre bővült a piac, 2023. harmadik negyedévében 11% negyedév/negyedév növekedéssel 156 milliárd Ft-ot tett ki a folyósított lakáshitelek összértéke az MNB adatai szerint. Az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése és a hitelezés növekedése várható 2023-2024 során.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

<b>PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	<b>Q3</b>	<b>Q3</b>		<b>(%)</b>	<b>Q1-Q3</b>	<b>Q1-Q3</b>		<b>(%)</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>5,837.9</b>	<b>6,260.8</b>	<b>-422.9</b>	<b>-7%</b>	<b>16,743.2</b>	<b>15,996.3</b>	<b>+746.9</b>	<b>+5%</b>
Közvetlen költségek	4,297.1	4,742.8	-445.7	-9%	12,112.7	11,807.5	+305.2	+3%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1,540.8</b>	<b>1,518.0</b>	<b>+22.7</b>	<b>+1%</b>	<b>4,630.5</b>	<b>4,188.8</b>	<b>+441.8</b>	<b>+11%</b>
Közvetett működési költségek	990.4	909.0	+81.4	+9%	3,010.7	2,238.2	+772.5	+35%
<b>EBITDA</b>	<b>550.4</b>	<b>609.0</b>	<b>-58.6</b>	<b>-10%</b>	<b>1,619.8</b>	<b>1,950.6</b>	<b>-330.8</b>	<b>-17%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	26%	24%	+2%		28%	26%	+1%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	9%	10%	-0%		10%	12%	-3%	
<b>Hitelvolumen (mrd HUF)</b>	<b>176.8</b>	<b>190.0</b>	<b>-13.1</b>	<b>-7%</b>	<b>487.1</b>	<b>643.4</b>	<b>-156.2</b>	<b>-24%</b>
Magyarország	21.5	23.1	-1.6	-7%	49.5	70.9	-21.4	-30%
Lengyelország	61.1	46.0	+15.1	+33%	146.4	207.3	-60.9	-29%
Olaszország	94.3	120.9	-26.6	-22%	291.2	365.1	-74.0	-20%

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

- A szegmens a negyedévben jelentősen felzárkózott a 2022. évhez, árbevétele mindössze 7%-kal maradt el 2022. harmadik negyedévéhez képest szemben a második negyedévi 22%-os elmaradással. Az EBITDA 550 millió Ft – ot tett ki (-10% év/év).
- Olaszországban a hitelvolumen 246 millió eurót tettek ki (94,3 milliárd Ft), ami 18%-os EUR értéken vett év/év visszaesés (HUF: -22%). A negyedév/negyedév csökkenés - 7% EUR értéken, ami enyhébb az országra jellemző szokásos szezonálisnál (-16% csökkenés). Az augusztusi szabadságolások miatt a hónap volumene jellemzően csupán 40-42%-a a megelőző hónapokénak.
- Lengyelországban az első negyedévben bekövetkezett hitelezési fordulat után 715,9 millió PLN-t tett ki az év harmadik negyedévében a Csoport által közvetített hitelvolumen (61,1 milliárd Ft, +33% év/év zloty alapon), a negyedév/negyedév növekedés pedig 18%-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 ad a 45 év alatti, első lakásukat vásárló hitelfelvevőket segítő First Home program július 1-i elindítása.
- Magyarországon év/év alapon 7%-kal csökkenve, de a piaci fordulat következtében negyedév/negyedév 29%-kal bővülve 21,5 milliárd forintot tett ki a Csoport által közvetített negyedéves hitelvolumen.



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS	2023	2022	Változás	Változás	2023	2022	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q3	Q3		(%)	Q1-Q3	Q1-Q3		(%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>558.7</b>	<b>575.5</b>	<b>-16.9</b>	<b>-3%</b>	<b>1,719.7</b>	<b>1,853.7</b>	<b>-134.0</b>	<b>-7%</b>
Közvetlen költségek	119.1	163.5	-44.5	-27%	431.1	404.2	+26.9	+7%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>439.6</b>	<b>412.0</b>	<b>+27.6</b>	<b>+7%</b>	<b>1,288.6</b>	<b>1,449.5</b>	<b>-160.9</b>	<b>-11%</b>
Közvetett működési költségek	343.9	344.1	-0.2	-0%	1,126.1	1,059.7	+66.4	+6%
<b>EBITDA</b>	<b>95.8</b>	<b>67.9</b>	<b>+27.8</b>	<b>+41%</b>	<b>162.5</b>	<b>389.8</b>	<b>-227.3</b>	<b>-58%</b>
Fedezeti hányad (%)	79%	72%	+7%p		75%	78%	-3%p	
EBITDA margin (%)	17%	12%	+5%p		9%	21%	-12%p	
<b>Hálózati jutalékbevétele*</b>	<b>3,344.2</b>	<b>3,151.3</b>	<b>+192.9</b>	<b>+6%</b>	<b>9,198.6</b>	<b>11,399.7</b>	<b>-2,201.1</b>	<b>-19%</b>
Magyarország	2,102.0	2,176.7	-74.8	-3%	5,935.8	8,184.8	-2,249.0	-27%
Lengyelország	1,094.1	764.6	+329.6	+43%	2,796.0	2,550.9	+245.1	+10%
Csehország	68.0	80.4	-12.4	-15%	155.1	256.5	-101.4	-40%
Olaszország	80.1	129.5	-49.4	-38%	311.6	407.5	-95.9	-24%
<b>Hálózati irodaszám (db)</b>	<b>286</b>	<b>308</b>	<b>-22</b>	<b>-7%</b>	<b>286</b>	<b>308</b>	<b>-22</b>	<b>-7%</b>
Magyarország	145	165	-20	-12%	145	165	-20	-12%
Lengyelország	103	103	+0	+0%	103	103	0	+0%
Csehország	1	1	+0	+0%	1	1	0	+0%
Olaszország	37	39	-2	-5%	37	39	-2	-5%

\*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 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 negyedév/negyedév 106%-kal ugorva 96 millió Ft-ot tett ki (+41% év/év).
- Magyarországon negyedév/negyedév alapon stagnált a Csoport volumene. A magyar franchise operáció EBITDA-ja 125 millió Ft-ot tett ki.
- Lengyelországot folytatódó felpattanás jellemzi: 1 094 millió Ft jutalék volumennel történetének mindenkor legerősebb negyedévét érte el (+43% év/év és +16% negyedév/negyedév szinten). A lengyel tevékenység EBITDA-ja 36 millió Ft-ot tett ki a negyedévben.
- Olaszországban a Realizza hálózat 80 millió Ft jutalékot generált (-38% év/év) és 47 millió Ft EBITDA-szintű veszteséget termelt. A szegmens közvetlen költségének csökkenése az olasz volumenek visszaesésével van összhangban. Az olasz ProfessioneCasa-val aláírt megállapodás értelmében a Realizza tevékenység integrálásra kerül a ProfessioneCasa hálózatába (lásd [Professione Casa együttműködés 4. oldal](#)).
- Az irodaszám 286 egységre csökkent. A negyedév során Lengyelországban 4-el nőtt az irodaszám, míg Magyarországon 6-al, Olaszországban 1-el csökkent.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2023 Q3	2022 Q3	Változás	Változás (%)	2023 Q1-Q3	2022 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>407.7</b>	<b>355.9</b>	<b>+51.8</b>	<b>+15%</b>	<b>1,091.0</b>	<b>1,303.1</b>	<b>-212.1</b>	<b>-16%</b>
Közvetlen költségek	243.8	224.1	+19.7	+9%	659.1	763.6	-104.4	-14%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>163.9</b>	<b>131.8</b>	<b>+32.1</b>	<b>+24%</b>	<b>431.8</b>	<b>539.5</b>	<b>-107.7</b>	<b>-20%</b>
Közvetett működési költségek	122.1	180.1	-58.0	-32%	396.2	472.8	-76.7	-16%
<b>EBITDA</b>	<b>41.9</b>	<b>-48.2</b>	<b>+90.1</b>	<b>-187%</b>	<b>35.7</b>	<b>66.7</b>	<b>-31.0</b>	<b>-47%</b>
Fedezeti hányad (%)	40%	37%	+3%		40%	41%	-2%	
EBITDA margin (%)	10%	-14%	+24%		3%	5%	-2%	
<b>Hálózati jutalékbevétele*</b>	<b>460.5</b>	<b>420.7</b>	<b>+39.7</b>	<b>+9%</b>	<b>1,216.5</b>	<b>1,607.0</b>	<b>-390.5</b>	<b>-24%</b>
Magyarország	185.4	205.8	-20.3	-10%	522.9	839.6	-316.7	-38%
Lengyelország	207.0	134.5	+72.5	+54%	538.9	510.9	+27.9	+5%
Csehország	68.0	80.4	-12.4	-15%	154.8	256.5	-101.7	-40%
<b>Hálózati irodaszám (db)</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>-3</b>	<b>-13%</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>-3</b>	<b>-13%</b>
Magyarország	12	15	-3	-20%	12	15	-3	-20%
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 2023. harmadik negyedévében összesen 461 millió Ft hálózati jutalékbevétele mellett (+9% év/év) 164 millió forint bruttó fedezetet ért el (+25% év/év).
- Magyarországon a negyedéves jutalékbevételek év/év 10%-kal csökkentek, 2023. második negyedévéhez képest viszont 8%-ot emelkedtek.
- A lengyel saját irodák negyedéves jutalékbevétele 54%-kal nőtt év/év, míg negyedév/negyedév alapon 16%-a növekedés mértéke.
- A cseh saját iroda negyedéves jutalékbevétele 16%-kal mérséklődött éves szinten, ugyanakkor 136%-kal pattant fel negyedév/negyedév alapon a 2023. második negyedévi mélypontról. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között.
- Irodák száma egy magyar irodával csökkent a negyedév során.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

<b>KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK</b> <i>(adatok m Ft-ban)</i>	<b>2023</b> <b>Q3</b>	<b>2022</b> <b>Q3</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b> <b>(%)</b>	<b>2023</b> <b>Q1-Q3</b>	<b>2022</b> <b>Q1-Q3</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b> <b>(%)</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>92.2</b>	<b>100.2</b>	<b>-7.9</b>	<b>-8%</b>	<b>271.0</b>	<b>303.6</b>	<b>-32.5</b>	<b>-11%</b>
Közvetlen költségek	22.3	22.7	-0.4	-2%	76.4	66.4	+10.0	+15%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>69.9</b>	<b>77.5</b>	<b>-7.6</b>	<b>-10%</b>	<b>194.6</b>	<b>237.2</b>	<b>-42.5</b>	<b>-18%</b>
Közvetett működési költségek	48.9	76.0	-27.1	-36%	145.4	206.7	-61.3	-30%
<b>EBITDA</b>	<b>21.0</b>	<b>1.5</b>	<b>+19.5</b>	<b>+1329%</b>	<b>49.2</b>	<b>30.5</b>	<b>+18.7</b>	<b>+61%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	76%	77%	-2%		72%	78%	-6%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	23%	1%	+21%		18%	10%	+8%	

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele év/év 8%-kal csökkenve 92 millió Ft-ot tett ki, EBITDA-ja 21 millió Ft-tal zárt.
- A szegmens árbevétel-arányos EBITDA-ja 23%-ot tett ki.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2023 Q3	2022 Q3	Változás	Változás (%)	2023 Q1-Q3	2022 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>337.5</b>	<b>1,182.9</b>	<b>-845.5</b>	<b>-71%</b>	<b>4,187.2</b>	<b>2,153.1</b>	<b>+2,034.1</b>	<b>+94%</b>
Közvetlen költségek	272.8	1,818.3	-1,545.5	-85%	3,500.0	2,234.5	+1,265.6	+57%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>64.7</b>	<b>-635.4</b>	<b>+700.1</b>	<b>-110%</b>	<b>687.1</b>	<b>-81.4</b>	<b>+768.5</b>	<b>-945%</b>
Közvetett működési költségek*	42.2	-947.3	+989.6	-104%	-41.9	-632.4	+590.5	-93%
<b>EBITDA</b>	<b>22.4</b>	<b>311.9</b>	<b>-289.5</b>	<b>-93%</b>	<b>729.1</b>	<b>551.1</b>	<b>+178.0</b>	<b>+32%</b>
Fedezeti hányad (%)	19%	-54%	+73%		16%	-4%	+20%	
EBITDA margin (%)	7%	26%	-20%		17%	26%	-8%	
<b>Ingatlanok könyv szerinti értéke</b>	<b>1,564.3</b>	<b>3,088.3</b>	<b>-1,524.0</b>	<b>-49%</b>	<b>1,564.3</b>	<b>3,088.3</b>	<b>-1,524.0</b>	<b>-49%</b>
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	0.0	1,365.5	-1,365.5	-100%	0.0	1,365.5	-1,365.5	-100%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	1,564.3	1,722.8	-158.5	-9%	1,564.3	1,722.8	-158.5	-9%
<b>Ingatlanok darabszáma (db) **</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>-9</b>	<b>-69%</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>-9</b>	<b>-69%</b>
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	0	8	-8	-100%	0	8	-8	-100%
Operatív ingatlanok darabszáma	4	5	-1	-20%	4	5	-1	-20%

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

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 22 millió Ft EBITDA-szintű nyereséget generált a negyedévben. A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenység 315 millió Ft árbevétel mellett 44 millió Ft fedezetet és 9 millió Ft EBITDA-t termelt. A Cégcsoport ingatlanportfóliója 13 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 315 millió Ft árbevételt realizált.
- A Csoport folytatta ingatlanportfóliójának értékesítését, összesen 2 db ingatlant értékesített a negyedév során (2023. során összesen 6 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. 09. 30-ig realizált	2023. 09. 30 után várt
<b>Lakásszám (db)</b>	154	119 eladott (77%)	35 eladó lakás (23%)
<b>Várt konszolidált árbevétel</b>	12,0 mrdFt	8,2 mrdFt	3,8 mrdFt
<b>Átadásokból várt nettó cash flow</b>	6,2 mrdFt	2,6 mrdFt	3,6 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

<b>EGYÉB ÉS KISZÚRÉSEK</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	<b>Q3</b>	<b>Q3</b>		<b>(%)</b>	<b>Q1-Q3</b>	<b>Q1-Q3</b>		<b>(%)</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>-96.3</b>	<b>-90.4</b>	<b>-5.9</b>	<b>+6%</b>	<b>-307.9</b>	<b>-283.9</b>	<b>-24.0</b>	<b>+8%</b>
Közvetlen költségek	-53.1	-59.1	+6.1	-10%	-166.2	-176.3	+10.1	-6%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>-43.2</b>	<b>-31.3</b>	<b>-11.9</b>	<b>+38%</b>	<b>-141.7</b>	<b>-107.6</b>	<b>-34.1</b>	<b>+32%</b>
Közvetett működési költségek	-21.3	-19.8	-1.6	+8%	-76.5	12.4	-88.9	-715%
<b>EBITDA</b>	<b>-21.9</b>	<b>-11.5</b>	<b>-10.4</b>	<b>+90%</b>	<b>-65.2</b>	<b>-120.1</b>	<b>+54.8</b>	<b>-46%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>45%</i>	<i>35%</i>	<i>+10%</i>		<i>46%</i>	<i>38%</i>	<i>+8%</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>23%</i>	<i>13%</i>	<i>+10%</i>		<i>21%</i>	<i>42%</i>	<i>-21%</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 beszámolóinak 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			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
<b>2022. december 31.</b>	<b>172.0</b>	<b>1,564.1</b>	<b>504.5</b>	<b>3,205.7</b>	<b>5,075.4</b>	<b>175.5</b>	<b>5,250.9</b>
Jóváhagyott osztalék				-3,836.9	-3,836.9		-3,836.9
Teljes átfogó jövedelem			-218.9	1,776.7	1,557.8	82.0	1,639.8
Saját részvény vásárlás					217.5		217.5
Akvizíció		632.8		-125.2	507.6		507.6
Munkavállalói részvényprogram		-9.0			-9.0		-9.0
<b>2023. szeptember 30</b>	<b>172.0</b>	<b>2,187.9</b>	<b>285.6</b>	<b>1,020.3</b>	<b>3,512.4</b>	<b>257.6</b>	<b>3,770.0</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 2023Q3 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. november 30.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Dymschiz Gay, az Igazgatóság Elnöke