

DUNA HOUSE GROUP

DUNA HOUSE GROUP

Vezetőségi előrejelzés
2024

2024 február 28.



VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2024

	EBITDA sáv, mFt		Adózott eredmény sáv, mFt	
Olaszország	2 520	2 730	1 340	1 490
Magyarország	970	1 240	340	580
Lengyelország	390	560	130	270
Csehország	- 15	20	- 40	-
Tisztított core összesen	3 865	4 550	1 770	2 340
Tisztított core 2023	2 683		1 960	

	Free cash flow
MyCity ingatlanfejlesztés, Magyarország	3,0 milliárd Ft 2024 során

A Csoport folytatja a befektetési ingatlanportfóliójának értékesítését profiltisztítás jegyében. E portfólió piaci értéke 530 millió Ft volt 2023. december 31-én (eladásra tartott eszközökkel együtt). A Csoport szintén értékesíteni tervezi jelenleg saját használatában lévő központi irodaházát 2023. során, amelynek könyv szerinti értéke 220 millió Ft. A menedzsment döntött arról, hogy bérelt irodaházba fogja költöztetni a központi csapatot. Az ingatlan piaci értéke 1,0 milliárd Ft-ra tehető, így további 780 millió Ft nem-core eredményt vár a Csoport az értékesítésből. **A teljes ingatlanportfólió értékesítéséből 1,5 milliárd Ft cash flow-t vár a Csoport.**

A Forest Hill ingatlanfejlesztési projekt 2023. évben 4,7 milliárd Ft árbevételt, 810 millió Ft EBITDA-t, 584 millió Ft adózott eredményt és 1,3 milliárd Ft cash flow-t generált a Cégcsoport számára. A fennmaradó teljes cash flow 3,0 milliárd Ft, amelyből 1,5 milliárd Ft folyamatban lévő tranzakció figyelembe vételre került a Csoport igazgatósága által a 2023. évi osztalékjavaslatban. **A fennmaradó 1,5 milliárd Ft befolyására 2024. során számít a Csoport.**

A Forest Hill projektből és a befektetési ingatlanportfólió teljes értékesítéséből várt további összesen 3,0 milliárd Ft cash flow-t az Igazgatóság osztalékfizetésre vagy akvizíciókra kívánja fordítani a jövőben.

Kiegészítések

Jelen vezetőségi előrejelzés országonként nagyon eltérő piaci környezetben készült.

A Csoport piacai előtt a legnagyobb kihívás, hogy milyen sebességgel és mértékben fognak csökkenni a hitelkamatok és a magas infláció utáni időszakban milyen mértékben tud visszatérni a kereslet az ingatlanpiacra. A Csoport földrajzi jelenléte jelentősen diverzifikálódott az elmúlt években, e hatásokra való érzékenység országonként eltérő lehet, együttes hatása csökkenhet:

- **Olaszország:** A hitelkihelyezések 2022-ben 23%-kal, 2023. évben további 24%-kal csökkentek az év során még emelkedő pályán lévő kamatszinteknek köszönhetően. Pozitív piaci korrekció a kamatszintek 2024. során meginduló mérséklődése hozhat. A Csoport piaci lehetőségeit a teljes piachoz képest javítja a brókeri részarányok növekedése, valamint meghatározza a 2024. évi növekedést a Professionecasa ingatlanközvetítő hálózattal megkezdett együttműködés. Az együttműködés keretében exkluzív együttműködés kezdődött a két társaság között, így a hitelvolumen növekedése mellett a Csoport megszűnteti jelenleg veszteséges ingatlanközvetítői tevékenységét.
- **Magyarország:** Magyarországon 2023. során folyamatosan növekvő trend jellemezte a lakáshitelek folyósítását a 2023. februári piaci mélypontot követően. A 2023. decemberi jelzálogfolyósítások 91%-kal haladták meg a februári értékeket. Az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése és a hitelezés növekedése várható 2024 során is, amely lendületet adhat a 2024. évet erősen kezdő, de fokozatosan erősödő ingatlanpiacnak. A Csoport core EBITDA szinten bővülést tervez 2024-ben, ugyanakkor csökkenő kamatszintek miatt lényegesen alacsonyabb hozammal számol szabad pénzeszközeire.
- **Lengyelország:** A lengyelországi hitelezés jelenleg rekord havi szinteken teljesít, a csökkenő kamatok mellett államilag megtámogatott hitelkonstrukciók által is fűtve. Az első negyedévben még magas hitelfolyósítási számok várhatók a 2023. év végén megigényelt támogatott hiteleknek köszönhetően. A programra szánt keret időközben elfogyott és az új lengyel kormány tervezi új program indítását, de annak időzítése és tartalma bizonytalan, így nagyfokú bizonytalanság övezi a lengyel ingatlan-, és hitelpiacokat jelenleg.

2020-2024 üzleti terv teljesülése

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

Tény és 2023. évi előrejelzés	Tisztított core EBITDA	1 659	2 378	3 537	2 683			3 865 – 4 550
	Tisztított core Adózott eredmény	1 166	1 751	2 290	1 960			1 770 – 2 340
	Ingyanfejlés és ingatlanportfólió átértékelés Adózott eredménye	137	-270	668				
	Egyéb tételek	43	105	41				
	Duna House Group összesen	1 346	1 586	2 999				

Megjegyzés: A 2024. évi előrejelzés a nemzetközi számviteli standardoknak megfelelően az olaszországi leányvállalatok eredményének 100%-át tartalmazza.