



**2026.Q1**

## Negyedéves Jelentés

A DH Group pénzügyi és működési eredményeinek összefoglalója 2026. első negyedévéről

2026. május 22.



## TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások .....	4-6. oldal
Tisztított core eredmény .....	7-8. oldal
Országonkénti eredmény és tisztított core eredmény.....	9-10. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás .....	11. oldal
Szegmens riport.....	12-17. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	18. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	19. oldal
Nyilatkozat.....	20. oldal

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2026. 01-03. HÓ

### Negyedéves eredmény

A DH Group (a „Csoport”) a 2026. első negyedévet rekordszintű eredményekkel zárta. A tisztított core EBITDA 22%-kal, 1,6 milliárd forintra emelkedett, míg a tisztított core adózott eredmény 50%-kal, 0,9 milliárd forintra nőtt az előző év azonos időszakához képest.

#### Az EBITDA 66%-a Magyarországon kívül keletkezett.

- A Csoport konszolidált árbevétele a negyedévben 12,9 milliárd forint volt (+29% év/év), a számviteli EBITDA 1,6 milliárd forint (+23% év/év), az adózás utáni nyereség pedig 0,9 milliárd forint (+55% év/év).
- Olaszországban a Credipass folytatta töretlen növekedését: a Csoport által közvetített hitelek teljes volumene 13%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest, a negyedéves tisztított core EBITDA pedig 0,8 milliárd forintot tett ki (+11% az előző év azonos időszakához képest).
- Lengyelországban a hitel- és ingatlanpiacok tovább növekedtek, a lengyel tisztított EBITDA-hozzájárulás 259 millió forintot tett ki (+134% az előző év azonos időszakához képest).
- Magyarországon a hitel- és ingatlanpiacokat a Otthon Start Program hatása mozgatta. A core tevékenységek 498 millió forint tisztított core EBITDA-t generáltak (+12% év/év).
- A Csoport folytatta ingatlanportfóliójának értékesítését, amely 2026 első negyedévében 348 millió forint bevételt és 54 millió forint negyedéves EBITDA-t eredményezett.

# KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK



**Marketing Strategy**  
It is a process to develop a plan to increase sales and revenue. The plan should be based on the company's current situation and the market conditions. The plan should be flexible and able to adapt to changes in the market.

**Company's Growth**

It is a process to allow an organization to grow. The process involves identifying the company's strengths and weaknesses, and then developing a plan to improve the company's performance. The plan should be based on the company's current situation and the market conditions.

Q1	Q2	Q3	Q4
100	120	150	180
120	140	170	200
140	160	190	220
160	180	210	240
180	200	230	260
200	220	250	280
220	240	270	300
240	260	290	320
260	280	310	340
280	300	330	360

Reporting to sales from 2013 - 2018

	May	June
Sales	24,100	45,500
Marketing	354	1,876
Production	141	126
Design	141	134
Finance	141	47,750
Customer Service	25,590	

**Company's target**

	2015	2016
Sales	2,714	39,912
Marketing	102,812	108,287
Production	99,918	99,918
Design	129,939	129,939
Finance	189,128	278,161
Customer Service	19,283	11,827
Total	47,629	107,812

Company's target to increase sales and revenue. The target should be based on the company's current situation and the market conditions. The target should be flexible and able to adapt to changes in the market.

	May	June
Sales	24,100	45,500
Marketing	354	1,876
Production	141	126
Design	141	134
Finance	141	47,750
Customer Service	25,590	

# KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2026 Q1 (nem auditált)	2025 Q1 (nem auditált)	Változás	
			mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	12 899,1	10 026,2	+2 872,9	+29%
Egyéb működési bevétel	46,2	233,1	-187,0	-80%
Saját termelésű készletek állományváltozása	6,5	12,0	-5,5	-46%
Anyagköltségek	-25,1	-28,6	+3,5	-12%
Eladott áruk és szolgáltatások	-363,6	-39,0	-324,6	+832%
Igénybevett szolgáltatások	-10 039,3	-8 019,8	-2 019,5	+25%
Személyi jellegű ráfordítások	-755,4	-705,8	-49,6	+7%
Egyéb működési ráfordítások	-144,9	-158,5	+13,5	-9%
<b>EBITDA</b>	<b>1 623,4</b>	<b>1 319,5</b>	<b>+303,9</b>	<b>+23%</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	-158,7	-237,8	+79,1	-33%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	-96,2	-121,6	+25,4	-21%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>1 368,5</b>	<b>960,1</b>	<b>+408,4</b>	<b>+43%</b>
Pénzügyi bevételek	75,5	103,2	-27,7	-27%
Pénzügyi ráfordítások	-178,9	-260,4	+81,5	-31%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	0,2	0,5	-0,2	-51%
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>	<b>1 265,2</b>	<b>803,3</b>	<b>+461,9</b>	<b>+57%</b>
Jövedelemadók (helyi adókkal együtt)	-343,9	-208,0	-135,9	+65%
<b>Folytatódó tevékenységek adózott eredménye</b>	<b>921,3</b>	<b>595,3</b>	<b>+326,0</b>	<b>+55%</b>
Megszűnő tevékenységek nettó eredménye	-2,0	-0,9	-1,1	+123%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>919,3</b>	<b>594,4</b>	<b>324,9</b>	<b>+55%</b>
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	21,4	-230,7	+252,1	-109%
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>940,7</b>	<b>363,7</b>	<b>+577,0</b>	<b>+159%</b>
ebből				
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	903,0	352,8	+550,2	+156%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	37,7	10,9	+26,8	+245%
<b>Egy részvényre jutó eredmény hígított értéke</b>	<b>25,3</b>	<b>16,4</b>	<b>+8,9</b>	<b>+54%</b>

## Megjegyzések

- **A negyedéves konszolidált árbevétel 12,9 milliárd forint volt (29%-os növekedés év/év), míg az EBITDA 1,6 milliárd forintot tett ki (23%-os növekedés év/év). Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, a tisztított core eredmény összehasonlítása a 7-10. oldalon található.**
- Az EBITDA 304 millió forintos éves növekedését a core szegmensek hajtották 382 millió forintos növekedéssel, míg az egyéb szegmens hozzájárulása 78 millió forinttal csökkent az bázis időszakban elért magasabb egyszeri MyCity kivitelezési nyereség következtében. Az ingatlanértékesítés 348 millió Ft nettó árbevételt és 294 millió Ft ELABÉ-t generált 2026 első negyedévében.
- A 2025. első negyedévi egyéb működési bevételek között szerepelt a MyCity fejlesztés 92 millió Ft egyszeri bevétele a Forest Hill projekt fővállalkozójával kötött elszámolás kapcsán.
- A negyedév során a Csoport nettó pénzügyi eredménye 103 millió forintos veszteség volt (szemben a 2025. első negyedévi 157 millió forintos veszteséggel) a javuló nettó kamat- és devizapozíció eredményeként.
- Az EBIT 0,4 milliárd forintos növekedésének, a nettó pénzügyi eredmény 54 millió forintos javulásának és a jövedelemadó 136 millió forintos emelkedésének eredményeként **az adózás utáni nyereség 919 millió forintot tett ki, ami 55%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A tisztított adózott eredmény 2026. első negyedévében 940 millió forintot tett ki, ami 50%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A tisztított core eredmény összehasonlítása a 7-10. oldalon található.**
- Az egyéb átfogó jövedelem tartalmazza a devizában kimutatott goodwill értékeket, valamint a forintban kimutatott külföldi leányvállalatok saját tőkéjére ható árfolyamváltozásokat.
- Az egy részvényre jutó eredmény az adózás utáni eredményből a kisebbségi részesedésre jutó eredmény levonásával kerül kiszámításra.

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2026.03.31 (nem auditált)	2025.12.31 (auditált)	Változás	
			mFt	%
Immateriális javak és Goodwill	10 337,5	10 422,1	-84,6	-1%
Ingatlanok	1 456,7	1 452,2	+4,4	+0%
Eszközhasználati jog	1 800,5	1 816,4	-15,9	-1%
Egyéb	2 108,5	1 962,6	+145,9	+7%
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>15 703,2</b>	<b>15 653,4</b>	<b>+49,8</b>	<b>+0%</b>
Készletek	763,5	1 047,2	-283,7	-27%
Vevőkövetelések	4 849,0	5 148,4	-299,5	-6%
Pénzeszközök	8 026,3	9 582,1	-1 555,8	-16%
Aktív időbeli elhatárolások	1 896,9	1 671,8	+225,2	+13%
Értékesítésre szánt eszközök	1 857,3	1 241,3	+616,0	+50%
Kapcsolt követelések	925,4	828,2	+97,3	+12%
Egyéb	3 458,7	2 856,5	+602,2	+21%
<b>Forgóeszközök</b>	<b>21 777,1</b>	<b>22 375,4</b>	<b>-598,3</b>	<b>-3%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>37 480,3</b>	<b>38 028,8</b>	<b>-548,5</b>	<b>-1%</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>6 059,3</b>	<b>5 083,2</b>	<b>+976,1</b>	<b>+19%</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	12 015,2	12 196,0	-180,9	-1%
Egyéb	5 434,2	7 867,1	-2 432,9	-31%
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>17 449,4</b>	<b>20 063,1</b>	<b>-2 613,7</b>	<b>-13%</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0,0	0,0	+0,0	
Szállítói kötelezettségek	5 286,6	5 860,6	-574,0	-10%
Kötelezettségek értékesítésre tartott eszközökhöz kapcsolódóan	1 465,1	779,5	+685,6	+88%
Kapcsolt kötelezettségek	502,5	534,7	-32,1	-6%
Passzív időbeli elhatárolások	1 406,4	1 036,3	+370,1	+36%
Egyéb	5 310,9	4 671,4	+639,6	+14%
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>13 971,7</b>	<b>12 882,5</b>	<b>+1 089,2</b>	<b>+8%</b>
<b>Források összesen</b>	<b>37 480,3</b>	<b>38 028,8</b>	<b>-548,5</b>	<b>-1%</b>

## Megjegyzések

- Az immateriális javak és a goodwill közül 8,8 milliárd forintot tett ki a Hgroup akvizíció során azonosított immateriális javak és goodwill értéke. A változást árfolyammozgások okozták.
- A csoport mérlegében 1,5 milliárd forint könyv szerinti értékű saját használatú ingatlanokat és lízingelt ingatlanon végzett beruházásokat és 2,6 milliárd forint könyv szerinti értékű értékesítésre szánt ingatlanokat tartott (készletek és értékesítésre tartott eszközök).
- A csoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei a negyedév végén 8,0 milliárd forintot tettek ki.
- Kapcsolt követelések között 750 millió Ft 2025. december során kifizetett osztalékülőleg található, amely a 2026. áprilisi 29-ei közgyűlés határozata alapján vált osztalékká.
- A csoport konszolidált saját tőkéje 2026. március 31-én 6,1 milliárd forintot tett ki.
- A negyedév végén a hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összértéke 12,0 milliárd forint volt, amelyből 11,5 milliárd forintot a kibocsátott kötvények tőke- és kamatfizetési kötelezettségei tettek ki, míg 0,5 milliárd forintot a Hgroup olaszországi banki hiteleinek értéke. Ezen felül a Csoport egyéb rövid lejáratú kötelezettségei között 1,3 milliárd forint értékben szerepelnek a kötvényekkel kapcsolatos, egy éven belül esedékes tőkefizetések. A Csoport nettó külső adóssága 2026. március 31-én 4,0 milliárd Ft volt, ami a 12 hónapos tisztított core EBITDA (7,6 milliárd Ft) 0,7-szeresének felel meg. 2025 júniusában a Scope Ratings elvégezte a Csoport kötvényeinek éves minősítését, és megerősítette a kibocsátó BB-/Stable minősítését, valamint a kötvények BB-minősítését.
- Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a Csoport lízingkötelezettséget és a HGroup akvizíciójához kapcsolódó halasztott kötelezettséget mutat be: a fennmaradó kisebbségi részesedés kivásárlásához kapcsolódó, 4,9 millió euró (2,0 milliárd Ft) összegű várható opciós kötelezettséget.
- Kapcsolt kötelezettségek között a MyCity Panoráma kapcsolt feleknek történő értékesítése kapcsán megfizetett vételár előleg kerül kimutatásra.

## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE – EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY

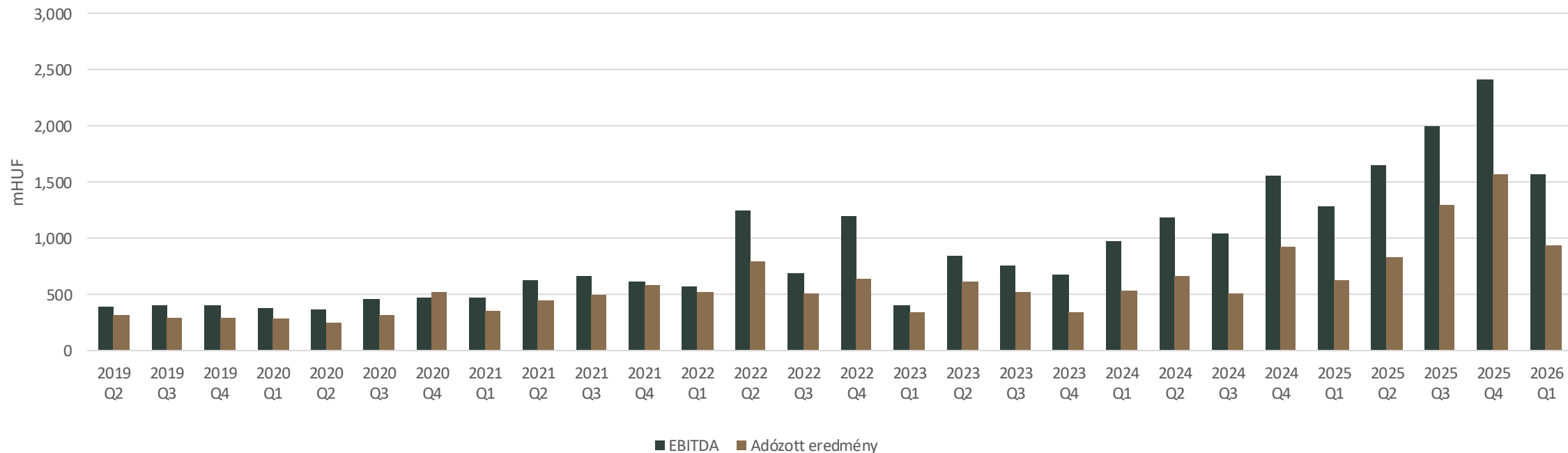
adatok millió Ft-ban	2026Q1	2025Q1	Változás %
<b>EBITDA</b>	<b>1 623,4</b>	<b>1 319,5</b>	<b>+23%</b>
(-) MyCity EBITDA	5,8	71,5	-92%
<b>Core EBITDA</b>	<b>1 617,6</b>	<b>1 248,0</b>	<b>+30%</b>
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	53,5	0,0	-
(-) Akvizíciós költség	-5,3	-33,3	-84%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>-48,2</b>	<b>33,3</b>	<b>-245%</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>1 569,4</b>	<b>1 281,3</b>	<b>+22%</b>

adatok millió Ft-ban	2026Q1	2025Q1	Változás %
<b>Adózott eredmény</b>	<b>919,3</b>	<b>594,4</b>	<b>+55%</b>
(-) MyCity adózott eredménye	11,4	81,8	-86%
<b>Core adózott eredmény</b>	<b>907,9</b>	<b>512,6</b>	<b>+77%</b>
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	53,5	0,0	-
(-) Megszűnő tevékenységek eredménye	-2,0	0,0	-
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	6,8	-11,3	-160%
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	0,0	6,3	-100%
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése	-105,6	-110,7	-5%
(-) Akvizíciós költség	-5,3	-33,3	-84%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>52,6</b>	<b>148,9</b>	<b>-65%</b>
<b>Korrekciók adóhatása</b>	<b>-20,6</b>	<b>-34,4</b>	<b>-40%</b>
<b>Tisztított core adózott eredmény</b>	<b>939,8</b>	<b>627,1</b>	<b>+50%</b>

- Az átláthatóság érdekében a Csoport 2019. második negyedétől „tisztított core” korigált eredménykategóriákat fog közzétenni, amelyekben a MyCity ingatlanfejlesztési üzletág eredményei mellett további, a vezetés által a Csoport folyamatos nyereségtermelésének szempontjából egyedinek vagy lényegesnek ítélt tételeket is figyelembe vesz.
- 2026. első negyedében a Csoport a következő kiigazításokat alkalmazta:
  - 53,5 millió Ft EBITDA-szintű eredményt ért el a Csoport ingatlanok értékesítésén a MyCity fejlesztéseken felül.
  - 2 millió Ft veszteséget termeltek bezárás alatt lévő tevékenységek.
  - 105,6 millió Ft terv szerinti értékcsökkenést számolt el a mérlegben szereplő immateriális javakra (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke) a Hgroup akvizíció kapcsán. Ezen eszközök fenntartása a Csoport számára nem jár kiadással.
  - 5,3 millió Ft akvizíciós költség merült fel folyamatban lévő felvásárlással kapcsolatban.
- A Csoport **tisztított core EBITDA-ja 1 569 millió forintot** tett ki 2026. első negyedében (+22% év/év).
- A Csoport **tisztított adózás utáni eredménye 940 millió forintot** tett ki (+50% év/év).

# TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA

Tisztított core EBITDA és Adózott eredmény



**A DH GROUP 2025-ben rekordévet zárt, és 2026-ot is remek lendülettel indította, minden idők legerősebb első negyedéves eredményét érve el.**

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

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2026 Q1	2025 Q1	2026 Q1	2025 Q1	2026 Q1	2025 Q1	2026 Q1	2025 Q1	2026 Q1	2025 Q1
Értékesítés nettó árbevétele	2 481,9	1 544,9	3 549,4	2 774,2	0,0	24,1	6 867,8	5 682,9	12 899,1	10 026,2
EBITDA	551,6	481,5	258,8	110,5	0,0	-6,1	812,9	733,5	1 623,4	1 319,5
Működési eredmény	512,2	355,3	202,7	47,4	0,0	-12,1	653,5	569,4	1 368,5	960,1
Adózott eredmény	334,1	157,2	146,6	34,2	0,0	-12,6	438,6	415,6	919,3	594,4

- Az **olaszországi** tevékenységekből származó bevételek 2026 első negyedévében 21%-kal nőttek az előző év azonos időszakához képest. A negyedéves EBITDA 11%-kal, 812,9 millió forintra emelkedett, ami a csoport EBITDA-jának 51%-át teszi ki. Az olasz Credipass idei jutalékrendszerének változásai miatt a dinamika kissé eltér az előző évitől, ami alacsonyabb árrést eredményezett az első negyedévben, ami a következő negyedévekben kompenzálásra kerül.
- **Magyarországon** az ingatlanfejlesztési és befektetési tevékenységek 59 millió Ft negyedéves EBITDA-t generáltak 2026. első negyedévében. A magyarországi teljes EBITDA 552 millió forint volt, míg a tisztított core EBITDA 498 millió forintot tett ki (+12% az előző évhez képest) (lásd a következő oldalt). A magyarországi tevékenységek viselik a központi menedzsment és a tőzsdei jegyzés költségeit, valamint a csoportszintű vállalati finanszírozás nettó pénzügyi eredményét, így az [5. oldalon](#) részletezett pénzügyi eredmény változásai hatással vannak a magyarországi tevékenységekre.
- **Lengyelországon** továbbra is erős növekedést mutat, különösen a hitelpiacokon. A Csoport lengyel leányvállalatainak bevételei 28%-kal nőttek, és 3,5 milliárd forintos bevétellel rekord negyedévet értek el. A tisztított core EBITDA 259 millió forintra ugrott (+134% év/év).
- A **cseh** tevékenységeket megszünt tevékenységként sorolták át.
- *Az országokénti tisztított eredményt a következő oldalak, a [piaci sajátosságokat pedig a 14. oldal mutatja be.](#)*

# TISZTÍTOTT CORE EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT – 2026 Q1

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2026Q1	2025 Q1	2026Q1	2025 Q1	2026Q1	2025 Q1	2026Q1	2025 Q1	2026Q1	2025 Q1
<b>EBITDA</b>	<b>551,6</b>	<b>481,5</b>	<b>258,8</b>	<b>110,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,1</b>	<b>812,9</b>	<b>733,5</b>	<b>1 623,4</b>	<b>1 319,5</b>
(-) MyCity EBITDA	5,8	71,5							5,8	71,5
<b>Core EBITDA</b>	<b>545,8</b>	<b>410,0</b>	<b>258,8</b>	<b>110,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,1</b>	<b>812,9</b>	<b>733,5</b>	<b>1 617,6</b>	<b>1 248,0</b>
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	53,5	0,0							53,5	0,0
(-) Akvizíciós költség	-5,3	-33,3							-5,3	-33,3
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>-48,2</b>	<b>33,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-48,2</b>	<b>33,3</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>497,6</b>	<b>443,3</b>	<b>258,8</b>	<b>110,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,1</b>	<b>812,9</b>	<b>733,5</b>	<b>1 569,4</b>	<b>1 281,3</b>

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2026Q1	2025 Q1	2026Q1	2025 Q1	2026Q1	2025 Q1	2026Q1	2025 Q1	2026Q1	2025 Q1
<b>Adózott eredmény</b>	<b>334,1</b>	<b>157,2</b>	<b>146,6</b>	<b>34,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-12,6</b>	<b>438,6</b>	<b>415,6</b>	<b>919,3</b>	<b>594,4</b>
(-) MyCity adózott eredménye	11,4	81,8							11,4	81,8
<b>Core adózott eredmény</b>	<b>322,8</b>	<b>75,3</b>	<b>146,6</b>	<b>34,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-12,6</b>	<b>438,6</b>	<b>415,6</b>	<b>907,9</b>	<b>512,6</b>
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	53,5	0,0							53,5	0,0
(-) Megszűnő tevékenységek eredménye	-36,6	0,0			34,6				-2,0	0,0
(-) Deviza tételek ártértékelésének eredménye	6,8	-11,3							6,8	-11,3
(-) Hgroup EamOut kötelezettségek ártértékelése	0,0	6,3							0,0	6,3
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése							-105,6	-110,7	-105,6	-110,7
(-) Akvizíciós költség	-5,3	-33,3							-5,3	-33,3
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>-18,5</b>	<b>38,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-34,6</b>	<b>0,0</b>	<b>105,6</b>	<b>110,7</b>	<b>52,6</b>	<b>148,9</b>
<b>Korrekciók adóhatása</b>	<b>1,7</b>	<b>-3,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-29,6</b>	<b>-31,0</b>	<b>-20,6</b>	<b>-34,4</b>
<b>Tisztított core adózott eredmény</b>	<b>305,9</b>	<b>110,1</b>	<b>146,6</b>	<b>34,2</b>	<b>-27,3</b>	<b>-12,6</b>	<b>514,6</b>	<b>495,3</b>	<b>939,8</b>	<b>627,1</b>

## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

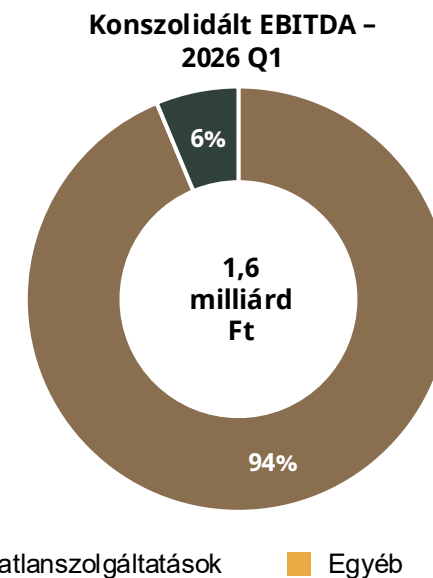
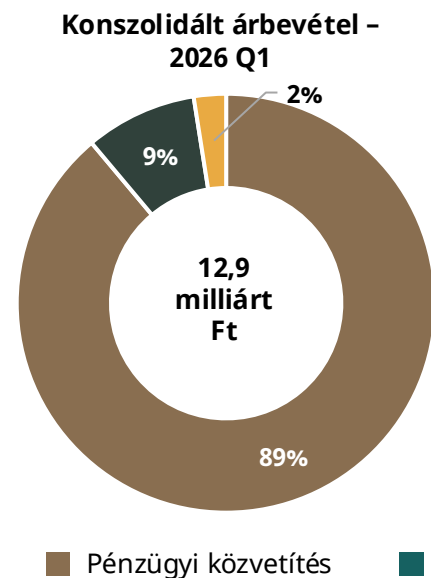
Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFT-ban	2026. 1-3. hó (nem auditált)	2025. 1-3. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFT-ban	2026. 1-3. hó (nem auditált)	2025. 1-3. hó (nem auditált)
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	1 243,8	803,3	Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	(61,2)	0,0
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	(2,0)	0,0	Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(2,5)	(450,3)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 241,8</b>	<b>803,3</b>	Befektetési célú ingatlanok vásárlása	0,0	0,0
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	262,7	285,0	Pénzügyi eszközök vásárlása	0,6	(9,8)
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	(5,8)	74,4	Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	0,0	(2,4)
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	23,9	21,6	Fejlesztési kiadások	(55,5)	(10,0)
			Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	(164,0)	0,0
			<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(282,7)</b>	<b>(472,4)</b>
Nettó árfolyamkülönbözöt	(349,4)	179,8	<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	0,0	0,0	Részvényopciók lehívásából származó bevétel	0,0	0,0
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	0,0	0,0	Saját részvények vásárlása	(17,2)	(19,0)
Pénzügyi bevételek	(75,5)	(103,2)	Nem ellenőrző részesedések megszerzése	0,0	0,0
Pénzügyi költségek	178,9	260,4	Lízingkötelezettségek tőkerészenek kifizetése	(196,1)	(156,1)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt származékos instrumentumok nettó vesztesége	0,0	0,0	Halasztott vételár fizetése	(2 292,1)	0,0
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(0,2)	(0,5)	Hitelfelvételből származó bevétel	0,0	0,0
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	0,7	1,3	Hitelek visszafizetése	(19,7)	(33,5)
			Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(31,1)	(40,4)
<b>Működő tőke változásai</b>			Nem ellenőrző részesedéseknek fizetett osztalék	0,0	0,0
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(776,0)	(304,8)	<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(2 556,3)</b>	<b>(249,0)</b>
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	(185,6)	14,4			
Értékesítési célú eszközök értékesítése/(vásárlása)	534,1	0,0			
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(91,1)	(38,5)			
Kapott kamatok	44,8	55,7	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(1 602,2)	399,7
Kifizetett kamatok	(308,3)	(309,8)	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	9 519,8	5 656,2
Fizetett jövedelemadó	741,6	182,0	Árfolyam átváltási különbözötek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	6,8	(5,0)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1 236,8</b>	<b>1 121,2</b>	<b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	<b>7 924,3</b>	<b>6 050,9</b>



# SZEGMENS RIPORT

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KONSZOLIDÁLT (adatok m Ft-ban)	2026 Q1	2025 Q1	Változás	Változás (%)
Pénzügyi közvetítő szegmens	11 465,5	9 009,9	+2 455,6	+27%
Ingatlanszolgáltatások szegmens	1 112,6	1 056,5	+56,1	+5%
Egyéb szegmens	321,0	-40,2	+361,2	-899%
<b>Árbevétel összesen</b>	<b>12 899,1</b>	<b>10 026,2</b>	<b>+2 872,9</b>	<b>+29%</b>
Pénzügyi közvetítő szegmens	1 550,6	1 074,6	+476,1	+44%
Ingatlanszolgáltatások szegmens	104,0	197,8	-93,9	-47%
Egyéb szegmens	-31,2	47,1	-78,3	-166%
<b>EBITDA összesen</b>	<b>1 623,4</b>	<b>1 319,5</b>	<b>+303,9</b>	<b>+23%</b>
<i>Pénzügyi közvetítő szegmens</i>	<i>14%</i>	<i>12%</i>	<i>+2%p</i>	
<i>Ingatlanszolgáltatások szegmens</i>	<i>9%</i>	<i>19%</i>	<i>-9%p</i>	
<i>Egyéb szegmens</i>	<i>-10%</i>	<i>-117%</i>	<i>+107%p</i>	
<b>EBITDA margin összesen</b>	<b>13%</b>	<b>13%</b>	<b>-1%p</b>	

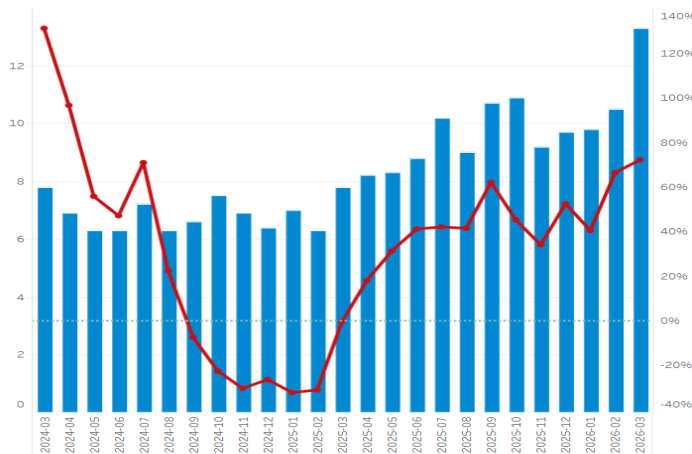


- **A csoport árbevétele 29%-kal, az EBITDA pedig 23%-kal nőtt az előző évhez képest 2026 első negyedévének végén.**
- A pénzügyi közvetítési bevételek továbbra is erős növekedést mutattak, az előző év azonos időszakához képest 27%-kal, 11,5 milliárd forintra nőttek, míg az EBITDA-márzs 14%-ot ért el.
- A Csoport ingatlanszolgáltatási szegmensének bevétele 5%-kal, 1,1 milliárd forintra nőtt, míg az EBITDA az ingatlanügyletek visszaesése miatt 104 millió forintot tett ki.
- Az egyéb szegmens a szegmensek közötti konszolidációs kiszűréseket és a befektetési tevékenységeket foglalja magában. A negyedév során folytatódott a Csoport ingatlanportfóliójának értékesítése: három ingatlan került értékesítésre, ami 348 millió forint bevételt és 54 millió forint adózás előtti nyereséget eredményezett.
- *Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a Tisztított core eredmény levezetése mutat be a 7. oldalon.*

## HITELPIACI UPDATE

### Lengyelország

Lakáshitel-folyósítások havi alakulása  
mrd PLN (bal t., oszlop) és év/év változás (jobb t., vonal)

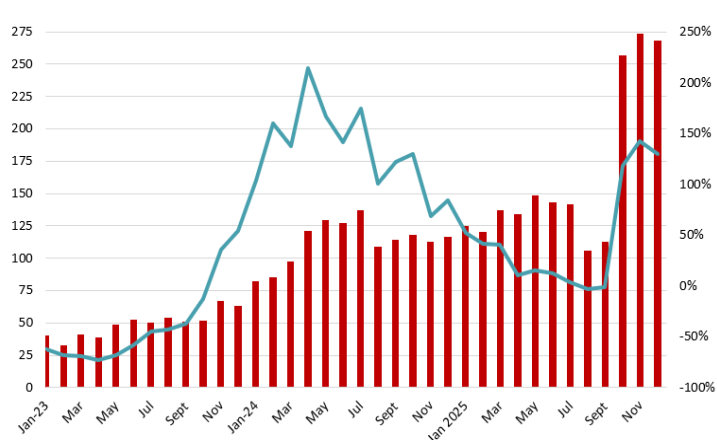


Forrás: BIK, <https://media.bik.pl/analizy-rynkowe>

- Az első negyedévben a lengyel jelzálogpiac tovább erősödött, amit a BIK adatai szerint a márciusi rekordhavi hitelezés (13,3 milliárd PLN) és a hitelkérelmek értékének jelentős növekedése (+72,2% év/év) is alátámaszt.
- Az év végi szezonális lassulás ellenére 2026 márciusában a folyósított hitelek értékét tekintve történelmi csúcst ért el a piac.
- Az alacsonyabb kamatlábak és a javuló hitelképesség továbbra is hajtják a piacot, ami arra utal, hogy az első negyedév lendülete 2026-ban is folytatódni fog.

### Magyarország

Lakáshitel-folyósítások havi alakulása  
milliárd forint (bal t., oszlop) és év/év változás (jobb t., vonal)

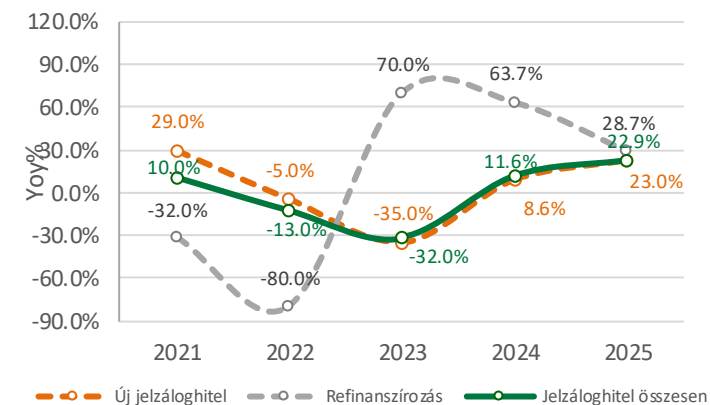


Forrás: MNB

- A lakáshitel-folyósítások 2024. második felétől 2025. közepéig stabil növekedést mutattak Magyarországon.
- A 2025 júliusában bejelentett Otthon Start program jelentős hatást gyakorolt a piacra. A szeptemberben elindított, de a legtöbb banknál csak a hónap végétől elérhető 3%-os hitelprogram miatt augusztusban és szeptemberben leállt a hitelek folyósítása. Az év végére a hitelkérelmek jelentős része már elbírálásra került, és a hitelek folyósítása az előző év azonos időszakához képest csaknem megháromszorozódott.

### Olaszország

Lakáshitel-folyósítások negyedéves változása év/év



Forrás: Assofin

- A 2025. évi lendületes növekedést követően 2026 első negyedévében az új jelzáloghitelek volumene 2,7%-kal nőtt év/év, míg a refinanszírozások volumene 68,1%-kal csökkent, ami a piac teljes forgalmának 7,0%-os csökkenését eredményezte.
- Az új hitelígénylések volumene a CRIF Barometer adatai szerint 12,4%-kal csökkent az első negyedévben, míg a Csoportnál 22,0%-kal növekedett ez a szám.
- Mivel a közvetítői csatorna a piac mindössze körülbelül 25%-át teszi ki, a szegmens továbbra is jelentős növekedési potenciált és konszolidációs lehetőségeket kínál a Csoport számára.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2026 Q1	2025 Q1	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>11 465,5</b>	<b>9 009,9</b>	<b>+2 455,6</b>	<b>+27%</b>
Közvetlen költségek	8 754,8	6 816,3	+1 938,6	+28%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>2 710,6</b>	<b>2 193,6</b>	<b>+517,0</b>	<b>+24%</b>
Közvetett működési költségek	1 160,0	1 119,0	+41,0	+4%
<b>EBITDA</b>	<b>1 550,6</b>	<b>1 074,6</b>	<b>+476,1</b>	<b>+44%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	24%	24%	-1%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	14%	12%	+2%	
<b>Hitelvolumen (mrd Ft)</b>	<b>372,8</b>	<b>285,2</b>	<b>+87,6</b>	<b>+31%</b>
Magyarország	62,1	32,2	+29,9	+93%
Lengyelország	139,4	102,1	+37,3	+37%
Olaszország	171,3	151,0	+20,3	+13%

- A szegmens árbevétele 27%-kal haladta meg a 2025. első negyedévi értéket, fedezeti hányada 24%-on maradt, bruttó fedezet pedig 2,7 milliárd forint volt. A közvetett költségek szinten maradtak, így a szegmens EBITDA-ja 1,6 milliárd forintra ugrott (+44% év/év), az EBITDA margin pedig 14% volt.
- Olaszországban a hitelvolumen 2026 első negyedévében a 171,3 milliárd forintot ért el (446,0 millió eurót), ami 13,5%-os növekedést jelent forintban (19,7%-os növekedést euróban) a 2025. első negyedévhez képest. A volumenek negyedéves összehasonlításban 6,8%-kal csökkentek forintban és 6,3%-kal euróban.
- Lengyelországban a Csoport hitelállománya 2026 első negyedévében 139,4 milliárd Ft-ra emelkedett. A Csoport forintban számolva 2,3%-os negyedéves növekedést ért el (+2,8% PLN-ben). A hitelvolumen csökkenő kamatkörnyezetben Ft-ban számolva év/év 36,6%-kal (+45,2% PLN-ben) nőtt.
- Magyarországon a közvetített hitelek volumene 62,1 milliárd forint volt, ami éves szinten kiemelkedő, 93%-os növekedést jelent. Az előző negyedévhez képest a közvetített hitelportfólió a Home Start Programnak köszönhetően 6,4%-kal nőtt. Miután szeptemberben közel 32 milliárd forintos csúcsot ért el a Csoport által közvetített hitelkérelmek volumene, az év végére havi 20 milliárd forinton stabilizálódott.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLANSZOLGÁLTATÁSOK (adatok m Ft-ban)	2026 Q1	2025 Q1	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 112,6</b>	<b>1 056,5</b>	<b>+56,1</b>	<b>+5%</b>
Közvetlen költségek	320,2	254,6	+65,5	+26%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>792,4</b>	<b>801,9</b>	<b>-9,5</b>	<b>-1%</b>
Közvetett működési költségek	688,4	604,0	+84,4	+14%
<b>EBITDA</b>	<b>104,0</b>	<b>197,8</b>	<b>-93,9</b>	<b>-47%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>71%</i>	<i>76%</i>	<i>-5%p</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>9%</i>	<i>19%</i>	<i>-9%p</i>	
<b>Hálózati jutalékbevételek* - konszolidált társaságok</b>	<b>4 225,4</b>	<b>4 559,9</b>	<b>-334,4</b>	<b>-7%</b>
Magyarország	3 152,3	3 514,6	-362,2	-10%
Lengyelország	1 073,1	1 022,9	+50,2	+5%
Csehország	0,0	22,4	-22,4	-100%
<b>Hálózati jutalékbevételek* - nem konszolidált társaságok</b>	<b>1 006,6</b>	<b>0,0</b>	<b>+1 006,6</b>	
Spanyolország	1 006,6	0,0	+1 006,6	
<i>Bruttó fedezet / Hálózati jutalékbevételek (%)</i>	<i>18,8%</i>	<i>17,6%</i>	<i>+1,2%p</i>	
<i>EBITDA / Hálózati jutalékbevételek (%)</i>	<i>2,5%</i>	<i>4,3%</i>	<i>-1,9%p</i>	

A DH Group leányvállalatai által publikált lakás-, és hitelpiaci adatok az alábbi linkeken érhetőek el:  
<https://dh.hu/barometer>, <https://barometr.metrohouse.pl>

- Az ingatlanszolgáltatások szegmens a Csoport három korábbi üzleti szegmenséből áll: franchise ingatlanközvetítés, saját iroda és kiegészítő szolgáltatások.
- A hálózati jutalékbevételek enyhe csökkenését a közvetett költségek emelkedése kísérte, amely az éves franchise-rendezvényeknek, az első negyedévi éveleji marketingtevékenységeknek, valamint a megnövekedett bérleti és adminisztrációs költségeknek tudható be. Az EBITDA 104 millió forintra csökkent.
- A magyar piacon a jutalékbevételek 10,3%-kal csökkentek az előző év azonos időszakához képest és 3,2 milliárd forintot tettek ki, míg az előző negyedévhez képest 10,7%-os csökkenést mutattak az Otthon Start Program hatásának enyhülése következtében.
- Lengyelországban a hálózati jutalékbevételek rekordszint közelében maradtak, elérve az 1,1 milliárd forintot, ami forintban kifejezve 5,1%-os csökkenést jelent az előző negyedévhez képest (4,6% zlotyban kifejezve). Év/év alapon a hálózati jutalékbevételek 4,9%-kal nőttek forintban (+11,5% zlotyban kifejezve), ami továbbra is biztató növekedési pályát jelez.
- 2025 novemberében a Csoport 22%-os részesedést szerzett a spanyol Donpiso társaságban, majd az első negyedévben ezt 34%-ra növelte. A barcelonai székhelyű hálózat 2026 első negyedévében összesen közel 1,0 milliárd forint hálózati jutalékbevételeket generált. **A Donpiso 2026-ban nem kerül teljes körűen konszolidálásra, így hatása nem tükröződik az eredményekben.**
- A Csoport a marginális hatású cseh tevékenységek bezárása és az erőforrások más piacokra való összpontosítása mellett döntött. A cseh operáció, megszűnő tevékenységként, nem kerül teljes körű konszolidálásra.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB	2026	2025	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q1	Q1		(%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>321,0</b>	<b>-40,2</b>	<b>+361,2</b>	<b>-899%</b>
Közvetlen költségek	230,3	-65,8	+296,1	-450%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>90,7</b>	<b>25,6</b>	<b>+65,1</b>	<b>+254%</b>
Közvetett működési költségek	122,0	-21,4	+143,4	-669%
<b>EBITDA</b>	<b>-31,2</b>	<b>47,1</b>	<b>-78,3</b>	<b>-166%</b>
Fedezeti hányad (%)	28%	-64%	+92%	
EBITDA margin (%)	-10%	-117%	+107%	
<b>Ingatlanok könyv szerinti értéke</b>	<b>2 471,7</b>	<b>5 130,1</b>	<b>-2 658,4</b>	<b>-52%</b>
Értékesítésre tartott ingatlanok	1 015,0	3 214,6	-2 199,6	-68%
Operatív ingatlanok	1 456,7	1 915,5	-458,8	-24%

- Az egyéb és működési szegmens a DH Group Nyrt. és Hgroup S.p.a. holdingtevékenységének eredményét, valamint a Csoport bevételeinek és ráfordításainak konszolidációs eredményeit és a konszolidációs korrekciókat tartalmazza. Ezen felül 2025-től az Egyéb szegmens tartalmazza a Csoport ingatlanbefektetési tevékenységét is.
- A negyedév során a Csoport három, összesen 294 millió forint könyv szerinti értékű ingatlant értékesített 348 millió forintért, 54 millió forint nyereséget realizálva.
- 1,0 milliárd forint könyv szerinti értékű, 1,5 milliárd forint várható eladási árú ingatlan értékesítése folyamatban van, amelyből:
  - 0,6 milliárd forint értékű ingatlanra már szerződés született, míg
  - 0,9 milliárd forint várható vételárú ingatlan eladása folyamatban van.
- A Holding nem a működési szegmensekre terhelt működési költségei elsősorban a munkavállalói részvényprogramok költségeiből, a BÉT, a KELER díjaiból és a Holding éves egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatával kapcsolatos könyvvizsgálati díjak arányos részéből állnak.

## 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>2024. december 31.</b>	<b>172,0</b>	<b>2 043,6</b>	<b>989,2</b>	<b>-404,2</b>	<b>2 586,3</b>	<b>388,5</b>	<b>2 974,8</b>
Jóváhagyott osztalék				-875,4	-875,4		-875,4
Teljes átfogó jövedelem			-847,6	4 237,8	3 390,2	181,1	3 571,3
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözetei					0,0	-128,7	-128,7
Saját részvény vásárlás					30,9		30,9
Átalakulás				50,6	50,6		50,6
Hgroup vételár kötelezettség átértékelése		-567,0			-567,0	-9,4	-576,4
Munkavállalói részvényprogram		36,1			36,1		36,1
<b>2025. december 31.</b>	<b>172,0</b>	<b>1 512,7</b>	<b>141,6</b>	<b>3 008,8</b>	<b>4 651,8</b>	<b>431,4</b>	<b>5 083,2</b>
Jóváhagyott osztalék				0,0	0,0		0,0
Teljes átfogó jövedelem			12,8	890,3	903,0	29,1	932,1
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözetei					0,0	8,6	8,6
Saját részvény vásárlás					17,2		17,2
Munkavállalói részvényprogram		18,1			18,1		18,1
<b>2026. március 31.</b>	<b>172,0</b>	<b>1 530,8</b>	<b>154,4</b>	<b>3 899,1</b>	<b>5 590,1</b>	<b>469,1</b>	<b>6 059,3</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*

DH Group Nyrt 2026Q1 negyedéves  
HUN\_1.sz.melleklet.xlsx

## NYILATKOZAT

Alulírottak, a DH Group Nyrt (székhely: 1027 Budapest, Kapás utca 6-12.; 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 2027. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2026. május 22.

DH Group Nyrt. Igazgatósága