

DUNA HOUSE GROUP

2023.Q4 Negyedéves jelentés

2024. február 28.



Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások	4-6. oldal
Tisztított core eredmény	7-9. oldal
Árbevétel, EBITDA, működési- és adózott eredmény országonként.....	10. oldal
2023. évi guidance és osztalék.....	11. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás	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. 10-12. hó

Negyedéves eredmény

- **Duna House Group (a „Csoport”) árbevétele 9,1 milliárd Ft-ot, EBITDA-ja 626 millió Ft-ot tett ki 2023. negyedik negyedévében. A Csoport konszolidált negyedéves tisztított core EBITDA-ja 686 millió Ft-os szinten zárt.**
- A Csoport negyedéves eredménye elmaradt a menedzsment várakozásaitól. Olaszországban 332 millió Ft összegű értékvesztések és céltartalék képzés miatt átmenetileg eltűnt a negyedéves EBITDA, a magyarországi tevékenységek 344 millió Ft, Lengyelország erős évközi felfutással 285 millió Ft EBITDA-t termelt.
- A menedzsment úgy látja, hogy a magyar és lengyel piacokon fokozatos a javulás, míg Olaszországban a 2023. során még emelkedő kamatszintek folyamatos nyomás alatt tartották a piacokat (*piaci sajátosságokról lásd 15 o.*).
- Az alaptevékenység mellett a Forest Hill átadások üteme felpörgött az év végére. A projekt 617 millió Ft árbevételt és 225 millió Ft fedezetet generált 2023. negyedik negyedévében.

Éves eredmény

- **A Csoport 32,8 milliárd Ft-os árbevétellel és 3,2 milliárd Ft EBITDA-val zárta a 2023. év egészét. Tisztított core EBITDA-ja 2,7 milliárd Ft-ot tett ki.**
- Olaszországban a gyenge utolsó negyedévi teljesítmény és értékvesztések miatt 1,1 milliárd Ft-ot, Magyarországon 1,6 milliárd Ft-ot, Lengyelországban 383 millió Ft EBITDA-t termelt a Csoport.
- Az alaptevékenység mellett a Forest Hill projekt összesen 4,7 milliárd Ft bevételt és 812 millió Ft EBITDA-t termelt a csoportnak a magyar operáción belül.
- A profiltisztítás jegyében folyamatban lévő befektetési ingatlanportfólió értékesítéséből összesen 624 millió Ft cash flow-t generált a Csoport.

Guidance 2023 & osztalék

- A Csoport 2023. egészében elmaradt eredménycéljaitól a konszolidációs kör változása és gyenge IV. negyedévi olaszországi eredmények miatt, ugyanakkor a Forest Hill átadások és az ingatlanportfólió értékesítésének cash flow-ja jelentős addicionális osztalékfizetésre ad lehetőséget az alaptevékenység eredményén túl.
- Az Igazgatóság **4 505 millió Ft, azaz részvényenként 131,0 Ft osztalék** kifizetését tervezi előterjeszteni a 2023. április 29-én tartandó közgyűlés részére. **A javasolt osztalék a 2023. február 27-i tőzsdei záróár 18,8%-a.**

[A guidance teljesülés és a javasolt osztalék levezetését a 11. oldal tartalmazza.](#)

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konzolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2023 Q4 (nem auditált)	2022 Q4 (nem auditált)	Változás		2023 Q1-Q4 (nem auditált)	2022 Q1-Q4 (auditált)	Változás	
			mFt	%			mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	9 133,3	8 938,4	+194,8	+2%	32 837,5	30 264,3	+2 573,2	+9%
Egyéb működési bevétel	147,2	71,0	+76,2	+107%	391,2	404,9	-13,7	-3%
Saját termelésű készletek állományváltozása	324,6	539,6	-215,0	-40%	3 409,7	1 256,7	+2 153,1	+171%
Anyagköltségek	37,9	51,0	-13,1	-26%	138,9	228,7	-89,8	-39%
Eladott áruk és szolgáltatások	348,0	388,4	-40,5	-10%	1 456,9	2 041,8	-585,0	-29%
Igénybevett szolgáltatások	6 812,6	5 825,7	+987,0	+17%	21 932,1	20 258,2	+1 673,9	+8%
Személyi jellegű ráfordítások	568,6	518,1	+50,5	+10%	2 159,9	1 817,3	+342,6	+19%
Egyéb működési ráfordítások	562,9	104,8	+458,1	+437%	974,2	616,0	+358,1	+58%
EBITDA	626,0	1 581,9	-955,8	-60%	3 157,0	4 450,5	-1 293,4	-29%
Értékcsökkenés és amortizáció	200,6	203,8	-3,1	-2%	763,9	778,5	-14,6	-2%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	120,0	72,4	+47,6	+66%	414,1	235,6	+178,5	+76%
Működési eredmény (EBIT)	305,4	1 305,7	-1 000,3	-77%	1 979,0	3 436,3	-1 457,3	-42%
Pénzügyi bevételek	1 088,7	326,4	+762,3	+234%	2 502,4	803,5	+1 698,9	+211%
Pénzügyi ráfordítások	260,1	277,8	-17,6	-6%	1 101,6	739,1	+362,5	+49%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkeemelés	-8,0	1,2	-9,2	-787%	-6,3	214,4	-220,8	-103%
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	1 125,9	1 355,5	-229,6	-17%	3 373,6	3 715,2	-341,6	-9%
Jövedelemadók	245,6	396,8	-151,2	-38%	656,1	775,9	-119,8	-15%
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye	880,3	958,7	-78,4	-8%	2 717,4	2 939,2	-221,8	-8%
Megszűnő tevékenységek nettó eredménye	0,0	0,9	-0,9	-100%	0,0	0,9	-0,9	-100%
Adózott eredmény	880,3	959,6	-79,3	-8%	2 717,4	2 940,1	-222,7	-8%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	-46,8	-337,7	+290,9	-86%	-269,6	513,6	-783,2	-152%
Teljes átfogó jövedelem ebből	833,5	621,9	+211,6	+34%	2 447,8	3 453,7	-1 005,8	-29%
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	857,4	558,7	+298,6	+53%	2 458,7	3 102,8	-644,1	-21%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-23,9	63,2	-87,0	-138%	-10,9	350,8	-361,7	-103%
Egy részvényre jutó eredmény hígított értéke	25,9	31,9	-6,0	-19%	76,4	83,3	-7,0	-8%

Megjegyzések

- A Csoport negyedéves árbevétele 9,1 milliárd Ft-ot tett ki (+2% év/év), a EBITDA 623 millió Ft-on zárt (-61% év/év). Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, lásd a [Tisztított core eredmény levezetése-t a 7-8. 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 átadása, amellyel kapcsolatban 617 millió Ft árbevételt ismert el a Csoport és 383 millió Ft készletértéket vezetett ki.
- A Csoport a negyedév során összesen 332 millió Ft összegben számolt el értékvesztést (182 millió Ft) és képzett céltartalékot (150 millió Ft) az olasz leányvállalatokban az ügynöki hálózatnak adott többéves ösztönzői programok várható tárgyevi és korábbi éveket érintő költségeire az egyéb működési ráfordítások között.
- Értékcsökkenés és amortizáció soron belül 107 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 391,25-ről 382,78-ra változott, így a Csoport 93,6 millió Ft nettó árfolyamnyereséget könyvelt el deviza tételeken (2022. negyedik negyedévében 27 millió Ft árfolyamnyereség). Ezen felül i) nettó 679 millió Ft nyereséget ért el a Hgroup halasztott vételár kötelezettség várható értékének csökkenése miatt, ii) 185 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. negyedik negyedévi adózott eredmény 880 millió Ft-ot tett ki, az éves adózott eredmény 2,7 milliárd Ft volt. **A tisztított core adózott eredmény 2023. negyedik negyedévében 346 millió Ft-ot, 2023. év egészében 2,0 milliárd Ft-ot tett ki.** [A Tisztított core eredmény levezetése a 7-8. 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	2023.12.31 (nem auditált)	2022.12.31 (auditált)	Változás	
			mFt	%
Immateriális javak és Goodwill	11 529,7	12 328,9	-799,3	-6%
Befektetési célú ingatlanok	0,0	982,5	-982,5	-100%
Ingatlanok	1 627,3	1 787,1	-159,8	-9%
Eszközhasználati jog	1 483,8	1 540,9	-57,1	-4%
Egyéb	1 327,0	1 309,3	+17,7	+1%
Befektetett eszközök	15 967,8	17 948,7	-1 980,9	-11%
Készletek	2 278,4	6 059,1	-3 780,7	-62%
Vevőkövetelések	3 316,4	3 229,8	+86,6	+3%
Elkülönített pénzeszköz	0,5	92,6	-92,1	-99%
Pénzeszközök	8 271,4	10 646,4	-2 375,0	-22%
Aktív időbeli elhatárolások	1 202,3	911,2	+291,1	+32%
Értékesítésre szánt eszközök	527,4	402,4	+125,0	+31%
Egyéb	2 247,1	1 882,6	+364,6	+19%
Forgóeszközök	17 843,5	23 223,9	-5 380,4	-23%
Eszközök összesen	33 811,3	41 172,6	-7 361,4	-18%
Saját tőke	5 479,6	5 250,9	+228,7	+4%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	13 938,7	14 463,9	-525,2	-4%
Egyéb	7 686,5	12 373,0	-4 686,5	-38%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	21 625,1	26 836,8	-5 211,7	-19%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	90,4	357,0	-266,7	-75%
Szállítói kötelezettségek	3 570,2	3 106,9	+463,3	+15%
Passzív időbeli elhatárolások	859,5	731,8	+127,7	+17%
Egyéb	2 186,5	4 889,2	-2 702,7	-55%
Rövid lejáratú kötelezettségek	6 706,6	9 084,9	-2 378,3	-26%
Források összesen	33 811,3	41 172,6	-7 361,4	-18%

Megjegyzések

- Az immateriális javak és goodwill értékéből 9,2 milliárd Ft-ot tett ki a Hgroup akvizíció során azonosított immateriális javak és goodwill értéke.
- A Cégcsoport készletállománya a megelőző év vége óta 3,8 milliárd Ft-tal csökkent a Forest Hill lakások folytatódó átadása következtében.
- A Csoport pénzeszközállománya 8,3 milliárd Ft-ot tett ki év végén.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje a 3,7 milliárd Ft-os osztalékfizetés után 5,5 milliárd Ft-ot tett ki 2023. december 31-én.
- A hiteljellegű kötelezettségek összesített értéke 13,9 milliárd Ft-ot tett ki a negyedév végén, amelyből 13,0 milliárd Ft kötvényből származó kötelezettség kamattal növelt értéke, 0,9 milliárd Ft pedig a Hgroup olaszországi bankhitelei. A Csoport nettó külső hitelállománya 5,8 milliárd Ft volt 2023. december 31-én, a 12 havi tisztított core EBITDA 2,1-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) 1,4 milliárd Ft earn-out kötelezettséget a 70% tulajdonrész megvásárlása kapcsán és ii) 3,2 milliárd Ft várható opciós kötelezettséget a fennmaradó kisebbségi tulajdonosok kivásárlására.

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE - EBITDA

adatok millió Ft-ban	2023Q4	2022Q4	Változás %	2023 Q1-Q4	2022 Q1-Q4	Változás %
EBITDA	626,0	1 581,9	-60%	3 157,0	4 450,5	-29%
(-) MyCity EBITDA	212,2	550,3	-61%	811,9	987,4	-18%
Core EBITDA	413,9	1 031,6	-60%	2 345,1	3 463,0	-32%
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	0,0	0,0	-	0,0	-8,1	-100%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	-13,0	-100%	91,2	51,1	+79%
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	-73,9			-209,2		
(-) Hgroup értékvesztés	-182,4			-182,4		
(-) Korábbi évek adókorrekciója	-16,1	0,0		-37,3	0,0	
(-) Akvizíciós költség	0,0	0,0		0,0	-125,9	-100%
Core-t érintő korrekciók összesen	272,4	13,0	+1990%	-337,8	82,9	-507%
Tisztított core EBITDA	686,3	1 044,6	-34%	2 682,9	3 546,0	-24%

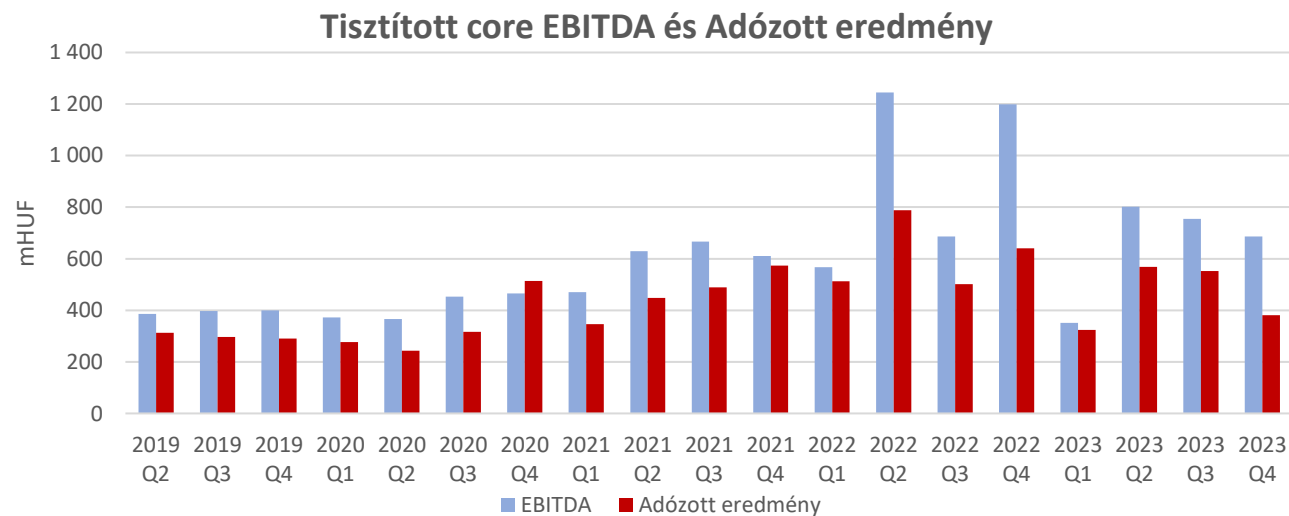
- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedétől „tisztított core” korigált eredménykategóriákat tesz közzé, amelyben a MyCity ingatlanfejlesztő tevékenység eredménye mellett további korrekciót hajt végre a menedzsment által egyedinek vagy a Csoport folyamatos eredménytermelésének megítélése szempontjából lényegesnek tartott tételekkel.
- 2023. negyedik negyedében a Csoport az alábbi, EBITDA-t érintő egyedi korrekciókat alkalmazta:
 - A ProfessioneCasa-val kötött megállapodás értelmében az olasz ingatlanközvetítő tevékenységeket (Realizza és Relabora) 2024. januártól átveszi a ProfessioneCasa, így a menedzsment megszűnő tevékenységnek tekinti.
 - 182 millió Ft összegben számolt el értékvesztést és képzett céltartalékot az olasz leányvállalatokban az ügynöki hálózatnak adott többéves ösztönzői programok 2023. évet megelőző időszakokat érintő költségeire .
 - 16 millió Ft 2022. évet érintő adót számolt el 2023. negyedik negyedében.
- A Csoport **tisztított core EBITDA-ja 686 millió Ft-ot tett ki** 2023. negyedik negyedében (-34% év/év).

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE – ADÓZOTT EREDMÉNY

adatok millió Ft-ban	2023Q4	2022Q4	Változás %	2023 Q1-Q4	2022 Q1-Q4	Változás %
Adózott eredmény	880,3	958,7	-8%	2 717,4	2 939,2	-8%
(-) MyCity adózott eredménye	180,1	422,6	-57%	584,0	622,6	-6%
Core adózott eredmény	700,1	536,1	+31%	2 133,4	2 316,7	-8%
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	0,0	0,0	-	0,0	-8,1	-100%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	-13,0	-100%	91,2	51,1	+79%
(-) Realizza és Relabora adózás előtti eredménye	-77,9	-	-	-225,9	-	-
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	93,6	27,3	+243%	166,3	242,3	-31%
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény	0,0	0,0	-	82,7	0,0	-
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	678,5	0,0	-	736,0	0,0	-
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése	-106,8	-174,6	-39%	-427,1	-507,2	-16%
(-) Hgroup impairment	-182,4	-	-	-182,4	-	-
(-) Goodwill értékvesztés	0,0	-58,0	-100%	0,0	-58,0	-100%
(-) Korábbi évek adókorrekciója	-16,1	0,0	-	-50,7	0,0	-
(-) Akvizíciós költség	0,0	0,0	-	0,0	-125,9	-100%
Core-t érintő korrekciók összesen	-388,9	218,3	-278%	-190,0	405,9	-147%
Korrekciók adóhatása	35,0	-19,7	-278%	17,1	-36,5	-147%
Tisztított core adózott eredmény	346,3	734,7	-53%	1 960,5	2 686,0	-27%

- 2023. negyedik negyedében a Csoport az alábbi adózott eredményt érintő korrekciókat alkalmazta:
 - A ProfessioneCasa-val kötött megállapodás értelmében az olasz ingatlanközvetítő tevékenységeket (Realizza és Relabora) 2024. januártól átveszi a ProfessioneCasa, így a menedzsment megszűnő tevékenységnek tekintti.
 - 94 millió Ft árfolyamnyereséget ért el deviza és devizában denominált követelések, kötelezettségek átértékelésén,
 - 679 millió Ft nyereséget ért el Hgroup felvásárláshoz kapcsolódó earnout kötelezettségek várható összegének csökkenése miatt,
 - 107 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.
 - 182 millió Ft összegben számolt el értékvesztést és képzett céltartalékot az olasz leányvállalatokban az ügynöki hálózatnak adott többéves ösztönzői programok 2023. évet megelőző időszakokat érintő költségeire .
 - 16 millió Ft 2022. évet érintő adót számolt el 2023. negyedik negyedében.
- A Duna House Group **tisztított core adózott eredménye 346 millió Ft-ot tett ki (-53% év/év).**

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A 2023. második negyedévi visszapattanást követően enyhén csökkenő tisztított core EBITDA pályán zárta az évet a Csoport.
- 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, mint EUR övezeti piac ezzel szemben tovább tartott a kamatemelési ciklus és negatív hatása 2023. egészében fennmaradt.

ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2023 Q4	2022 Q4	2023 Q4	2022 Q4	2023 Q4	2022 Q4	2023 Q4	2022 Q4	2023 Q4	2022 Q4
Értékesítés nettó árbevétele	1 576,5	2 118,0	2 957,2	1 085,9	64,6	100,5	4 535,1	5 634,0	9 133,3	8 938,4
EBITDA	344,0	825,9	285,1	-79,4	-5,9	-7,1	2,7	842,5	626,0	1 581,9
Működési eredmény	249,3	798,8	228,0	-95,2	-11,1	-7,1	-160,8	609,1	305,4	1 305,7
Adózott eredmény	1 000,8	794,4	139,2	-87,8	-7,9	-7,1	-251,9	260,2	880,2	959,6

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2023Q1-4	2022Q1-4	2023Q1-4	2022Q1-4	2023Q1-4	2022Q1-4	2023Q1-4	2022Q1-4	2023Q1-4	2022Q1-4
Értékesítés nettó árbevétele	8 290,6	7 706,0	7 364,8	6 620,6	226,9	368,7	16 955,1	15 569,0	32 837,5	30 264,3
EBITDA	1 641,5	2 333,0	383,3	17,9	-17,5	-20,3	1 149,7	2 119,8	3 157,0	4 450,5
Működési eredmény	1 294,0	2 104,3	228,6	-51,6	-33,5	-20,3	489,9	1 403,9	1 979,0	3 436,3
Adózott eredmény	2 466,2	2 067,9	133,3	-61,3	-26,5	-23,4	144,4	956,9	2 717,4	2 940,1

- Az olasz Hgroup a Csoport árbevételének 50%-át tette ki 2023. negyedik negyedévében. Negyedéves EBITDA-ja a Professionecasa-val kötött megállapodás értelmében megszűnő olasz ingatlanközvetítői tevékenység vesztesége (78 millió Ft), valamint a Csoport menedzsmentje által prudenciális okokból alkalmazott 182 millió Ft értékvesztés és további 150 millió Ft céltartalék képzés következtében nullára csökkent. A működési eredményt tovább csökkentette a felvásárlás során az IFRS 3 szerint azonosított immateriális javak (márkanév, banki és ügynöki szerződések értékének) rendszeres időarányos amortizációja. Ezen eszközök hosszútávon szolgálják a Csoportot, ugyanakkor fenntartásuk nem jár kiadással a Csoport számára, cash flow hatásuk nincs. *lásd a [Tisztított core eredmény levezetése-t a 7-8. oldalon](#).*
- Magyarországon a Forest Hill projekt átadásai jelentős ingadozást okoznak a konszolidált kimutatásokban. Az ingatlanfejlesztési tevékenység összesen 617 millió Ft árbevételt és 212 millió Ft negyedéves EBITDA-t generált 2023. negyedik negyedévében, így a magyar core EBITDA 132 millió Ft volt. A magyar EBITDA-t rontotta az Impact Alapkezelő konszolidációs körbe való visszakerülése (56 millió Ft veszteség), valamint megemelkedett céltartalékképzés vevőkövetelésekre (36 millió Ft).
- A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele közel háromszorozódott 2022 negyedik negyedévéhez képest, EBITDA-ja 282 millió Ft-ra ugrott negyedéves szinten. 2023. elején enyhültek a hitelfelvételi szabályok ami érezhető élénküléshez vezetett a mélyponton lévő hitelpiacon (*piaci sajátosságokat lásd a [15. oldalon](#)*).
- A csehországi leányvállalatok 65 millió Ft árbevétellel és -6 millió Ft-os EBITDA-val zárták a negyedévet.

2023 GUIDANCE ÉS OSZTALÉK

Guidance teljesülés

	Magyarország	Lengyelország	Csehország	Olaszország	Duna House Összesen
	2023	2023	2023	2023	2023
Tisztított core					
EBITDA	775,7	383,3	-17,5	1 541,3	2 682,9
GUIDANCE min	829,0	-105,0	-30,0	2 020,0	2 714,0
max	1 013,0	-70,0	-10,0	2 469,0	3 402,0
Tisztított core					
adózott eredmény	949,0	133,3	-26,5	904,6	1 960,5
GUIDANCE min	934,0	-112,0	-35,0	1 418,0	2 205,0
max	1 120,0	-75,0	-12,0	1 692,0	2 725,0

A Duna House Group 31 millió Ft-tal alulteljesített az EBITDA és 245 millió Ft-tal az adózott eredmény tervét. Az alulteljesítés az alábbi okoknak tudható be:

1. A Csoport az Impact Alapkezelő Zrt. értékesítését tervezte, ugyanakkor egy megghiúsult ügylet követően új üzleti potenciált lát a tevékenységben. Az Alapkezelő újbóli konszolidációja 56 millió Ft-tal rontotta a Csoport EBITDA-ját
2. Az olaszországi leányvállalatok közel 500 millió Ft-tal maradtak el az éves tervtől mind EBITDA, mind adózott eredmény tekintetében a magas EUR kamatok miatt gyenge hitelpiac következtében. A Csoport az alacsonyabb 2023. évi EBITDA miatt várhatóan 679 millió Ft-tal alacsonyabb halasztott vételárat (earn-out) fog fizetni az eladóknak. E korrekció növeli a csoport pénzügyi eredményét, ugyanakkor a tisztított core adózott eredmény számításánál nem került figyelembe véve pozitív tételként.

2023. év során a Forest Hill ingatlanfejlesztés lakásainak átadása 1.3 milliárd Ft cash flow-t generált a Cégcsoport számára, további 624 millió Ft cash flow-t termelt a befektetési ingatlanportfólió folyamatban lévő értékesítése a profiltisztítás jegyében.

Javasolt osztalék

Adózott eredmény	2 717,4 mFt
MyCity adózott eredmény (cash flow-alapon kifizetve)	-584,0 mFt
Ingatlanátértékelések eredményre gyakorolt hatása	-91,2 mFt
Tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözete	6,3 mFt
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-10,9 mFt
Osztalékalap	2 037,7 mFt
Osztalékpolitika szerinti törzsrészesvényesi osztalék (47%)	957,7 mFt
Közös vállalkozástól megkapott osztalék	91,5 mFt
Forest Hill cash flow (folyamatban lévő értékesítéssel együtt)	2 831,8 mFt
Befektetési ingatlan értékesítése - Ingatlanportfólió profiltisztítás	623,7 mFt
Összesen	4 504,7 mFt
Javasolt osztalék	4 504,9 mFt
Törzsrészesvények darabszáma	34 388 870
Egy részvényre jutó javasolt osztalék	131,0 Ft

Az Igazgatóság osztalékra vonatkozó döntésében megerősítette korábbi kommunikációját, a Csoport osztalékpolitikája szerinti osztalékon felül további tételek kifizetését javasolja:

- i) A MyCity Residence project lezárásához kapcsolódó, 91,5 millió Ft, 2023. évben megkapott osztalékbevétele,
- ii) Forest Hill projektből a Cégcsoport részére befolyt és folyamatban lévő 2 831,8 millió Ft cash flow, amelyből 1 058 millió Ft felügyelőbizottsági jóváhagyással kapcsolt felekkel zajló tranzakció,
- iii) Leépítés alatt álló ingatlanportfólióból befolyt összesen 623,7 millió Ft.

4 504,9 millió Ft, azaz **részvényenként 131 Ft osztalékot** tervez előterjeszteni a társaság 2024. április 29-re tervezett közgyűlése részére.

A Csoport megkezdte befektetési ingatlanportfóliójának értékesítését profiltisztítás jegyében. A Forest Hill projektből és a befektetési ingatlanportfólió teljes értékesítéséből várt további összesen 3.0 mrd Ft CF-t az Igazgatóság osztalékfizetésre vagy akvizíciókra kívánja fordítani a jövőben.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2023. 1.-12. hó (nem auditált)	2022. 1.-12. hó (auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2023. 1.-12. hó (nem auditált)	2022. 1.-12. hó (auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	3 373,6	3 715,2	Ingtatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	779,4	703,9
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	0,0	1,0	Ingtatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(5,3)	(193,2)
Adózás előtti eredmény	3 373,6	3 716,1	Befektetési célú ingatlanok vásárlása	(1,4)	0,0
Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:			Pénzügyi eszközök vásárlása	(2,5)	(12,9)
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	1 059,9	1 014,1	Pénzügyi eszközök értékesítéséből származó bevételek	0,0	0,0
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	118,1	58,0	Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	109,7	194,5
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	20,6	16,9	Fejlesztési kiadások	(205,5)	0,0
Nettó árfolyamkülönbözet	63,0	(284,0)	Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	(210,2)	(2 816,4)
Ingtatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	(101,2)	(71,1)	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	464,3	(2 124,1)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	(975,1)	0,0	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Pénzügyi bevételek	(1 527,3)	(803,5)	Részvényopciók lehívásából származó bevétel	259,4	155,6
Pénzügyi költségek	1 101,6	739,1	Saját részvények vásárlása	(69,5)	(388,9)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt származékos instrumentumok nettó vesztesége	0,0	0,0	Nem ellenőrző részesedések megszerzése	(1 127,1)	(123,4)
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	6,3	(214,4)	Lízingkötelezettségek tőkerészének kifizetése	(505,7)	(236,7)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	2,8	(48,8)	Halasztott vételár fizetése	(241,7)	0,0
Működő tőke változásai			Hitelfelvételből származó bevétel	(25,9)	5 914,0
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(850,8)	2 410,0	Hitelek visszafizetése	(765,9)	(5 169,2)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	3 780,7	1 359,8	Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(3 836,9)	(1 172,0)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(2 078,8)	1 550,4	Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(6 313,3)	(1 020,6)
Kapott kamatok	1 097,7	485,0	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(2 241,6)	5 287,2
Kifizetett kamatok	(720,4)	(479,2)	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	10 646,4	5 226,5
Fizetett jövedelemadó	(763,2)	(1 007,0)	Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	(133,3)	132,6
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	3 607,3	8 431,9	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	8 271,4	10 646,4

DUNA HOUSE GROUP

Szegmens riport



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

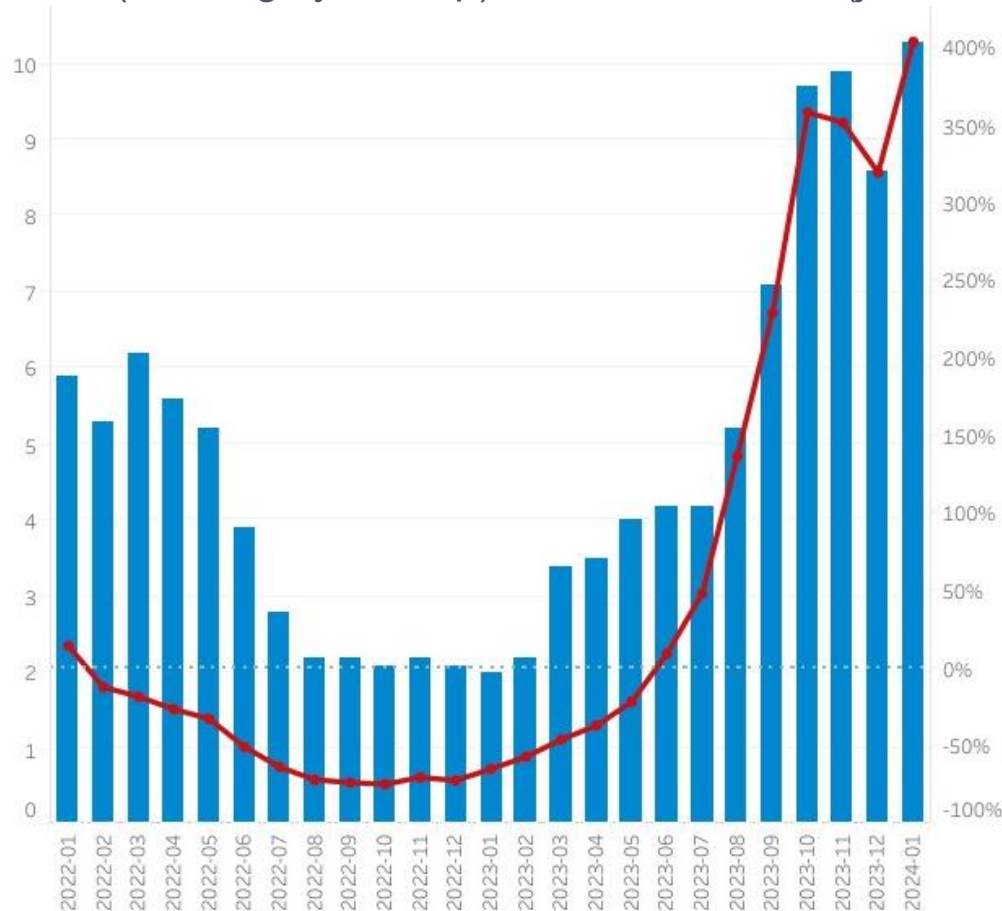
KONSZOLIDÁLT (adatok m Ft-ban)	2023	2022	Változás	Változás	2023	2022	Változás	Változás
	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Pénzügyi közvetítő	7 526,6	6 810,6	+715,9	+11%	24 269,8	22 806,9	+1 462,9	+6%
Ingatlanközvetítő franchise	540,2	573,6	-33,4	-6%	2 259,9	2 427,3	-167,4	-7%
Saját iroda üzemeltetés	421,3	362,6	+58,7	+16%	1 512,3	1 665,7	-153,4	-9%
Kapcsolódó szolgáltatások	107,1	29,4	+77,7	+265%	378,2	332,9	+45,2	+14%
Ingatlan befektetések	644,2	1 250,2	-606,0	-48%	4 831,4	3 403,3	+1 428,1	+42%
Egyéb	-106,1	-87,9	-18,2	+21%	-414,0	-371,8	-42,2	+11%
Árbevétel összesen	9 133,3	8 938,4	+194,8	+2%	32 837,5	30 264,3	+2 573,2	+9%
Pénzügyi közvetítő	466,6	1 046,6	-580,0	-55%	2 086,4	2 997,2	-910,8	-30%
Ingatlanközvetítő franchise	-0,3	29,6	-29,9	-101%	162,1	419,4	-257,2	-61%
Saját iroda üzemeltetés	33,6	-7,6	+41,1	-543%	69,2	59,1	+10,1	+17%
Kapcsolódó szolgáltatások	-20,9	31,1	-51,9	-167%	28,4	61,5	-33,2	-54%
Ingatlanbefektetések	229,2	558,6	-329,4	-59%	958,3	1 109,7	-151,5	-14%
Egyéb	-82,2	-76,5	-5,7	+7%	-147,4	-196,5	+49,1	-25%
EBITDA összesen	626,0	1 581,9	-955,8	-60%	3 157,0	4 450,5	-1 293,4	-29%
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>6%</i>	<i>15%</i>	<i>-9%p</i>		<i>9%</i>	<i>13%</i>	<i>-5%p</i>	
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	<i>0%</i>	<i>5%</i>	<i>-5%p</i>		<i>7%</i>	<i>17%</i>	<i>-10%p</i>	
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>8%</i>	<i>-2%</i>	<i>+10%p</i>		<i>5%</i>	<i>4%</i>	<i>+1%p</i>	
<i>Kapcsolódó szolgáltatások</i>	<i>-19%</i>	<i>106%</i>	<i>-125%p</i>		<i>8%</i>	<i>18%</i>	<i>-11%p</i>	
<i>Ingatlanbefektetések</i>	<i>36%</i>	<i>45%</i>	<i>-9%p</i>		<i>20%</i>	<i>33%</i>	<i>-13%p</i>	
<i>Egyéb</i>	<i>77%</i>	<i>87%</i>	<i>-10%p</i>		<i>36%</i>	<i>53%</i>	<i>-17%p</i>	
EBITDA margin összesen	7%	18%	-11%p		10%	15%	-5%p	

- A Csoport árbevétele 2%-kal emelkedett, EBITDA-ja 60%-kal csökkent 2023. negyedik negyedében év/év alapon.
- Pénzügyi közvetítés árbevétele év/év 11%-ot emelkedve 7,5 milliárd Ft-ot tett ki, az árbevétel-arányos EBITDA az olaszországi leányvállalatoknál képzett értékvesztések és az alacsonyabb marzsú lengyel tevékenységek magasabb súlya következtében 6%-on zárt a negyedévben, éves szinten 9%-ot tett ki.
- A Csoport ingatlanközvetítő franchise szegmensének EBITDA-ja az év végén megemelkedett marketingköltségek és korábbi negyedéveket érintő költségek következtében nullázódott. Éves szinten 162 millió Ft-ot termelt gyenge, de erősödő piacokon.
- A saját iroda üzemeltetés szegmens árbevétele 16%-kal nőtt 2022 Q4-hez képest, EBITDA-ja pedig 34 millió Ft-ot tett ki.
- Az ingatlanbefektetések szegmens bevételei 644 millió Ft-ra emelkedtek, folytatódó a Forest Hill eladások mellett..
- Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a Tisztított core eredmény levezetése mutat be a 7. oldalon.

*Az olasz leányvállalatok pénzügyi számainak és naturáliáinak 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%-kal, 2023. évben további 24%-kal csökkentek az új jelzálogkihelyezések. A közvetítői szegmens részaránya 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 ötszörözött a jelzáloghitel-piac 2023. utolsó hónapjaiban év/év alapon és 2024. januárjában újra rekord szinteket ért el a jelzáloghitelek kihelyezése. A soha nem látott mértékű növekedést a csökkenő kamatszintek mellett két, részben átmeneti intézkedés okozta:
 - 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 programra szánt keret elfogyott, az igénylések elbírálása és a folyósítások 2024. első negyedévében még tartani fognak. A jelenlegi havi szinteknél alacsonyabb hitelpiaci volumenek várhatók 2024-ben.
- 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 MNB adatai szerint, 63.4 milliárd Ft-ot téve ki. Az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése és a hitelezés növekedése várható 2024 során is.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS	2023	2022	Változás	Változás	2023	2022	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	7 526,6	6 810,6	+715,9	+11%	24 269,8	22 806,9	+1 462,9	+6%
Közvetlen költségek	5 625,2	4 379,1	+1 246,1	+28%	17 737,9	16 186,6	+1 551,3	+10%
Bruttó fedezet	1 901,3	2 431,5	-530,2	-22%	6 531,9	6 620,3	-88,4	-1%
Közvetett működési költségek	1 434,7	1 384,9	+49,9	+4%	4 445,4	3 623,0	+822,4	+23%
EBITDA	466,6	1 046,6	-580,0	-55%	2 086,4	2 997,2	-910,8	-30%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	25%	36%	-10%		27%	29%	-2%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	6%	15%	-9%		9%	13%	-5%	
Hitelvolumen (mrd HUF)	248,4	191,7	+56,7	+30%	735,5	728,2	+7,3	+1%
Magyarország	21,4	17,9	+3,5	+20%	70,9	88,8	-17,9	-20%
Lengyelország	117,3	33,4	+83,9	+252%	263,7	240,7	+23,1	+10%
Olaszország	109,7	140,5	-30,8	-22%	400,9	398,8	+2,1	+1%

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

- A szegmens árbevétele 11%-kal meghaladta 2022. negyedik negyedévét, fedezeti hányada 25%-os szinten zárt, ezzel bruttó fedezete 1,9 milliárd Ft-tal az év legerősebb negyedévét hozta. A fedezeti hányad csökkenése az egyes országok eltérő marzsainak tudható be. A csoport az olasz leányvállalatok követeléseire képzett összesen 182 millió Ft értékvesztésnek és további 150 millió Ft céltartaléknak köszönhetően mindössze 463 millió Ft EBITDA-t generált a szegmensben.
- Olaszországban a hitelvolumen 287 millió eurót tettek ki (109,7 milliárd Ft), ami 16%-os EUR értéken vett év/év visszaesés (HUF: -22%). A negyedév/negyedév növekedés 17% volt EUR értéken.
- Lengyelországban az első negyedévben bekövetkezett hitelezési fordulat után 1 356 millió PLN-t tett ki az év negyedik negyedévében a Csoport által közvetített hitelvolumen (117,3 milliárd Ft, +253% év/év zloty alapon), a negyedév/negyedév növekedés pedig 89%-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 20%-kal emelkedve, negyedév/negyedév stagnálva 21,4 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)	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	540,2	573,6	-33,4	-6%	2 259,9	2 427,3	-167,4	-7%
Közvetlen költségek	90,1	139,2	-49,1	-35%	521,2	543,5	-22,2	-4%
Bruttó fedezet	450,1	434,4	+15,7	+4%	1 738,7	1 883,9	-145,2	-8%
Közvetett működési költségek	450,4	404,8	+45,6	+11%	1 576,5	1 464,5	+112,0	+8%
EBITDA	-0,3	29,6	-29,9	-101%	162,1	419,4	-257,2	-61%
Fedezeti hányad (%)	83%	76%	+8%p		77%	78%	-1%p	
EBITDA margin (%)	0%	5%	-5%p		7%	17%	-10%p	
Hálózati jutalékbevétele*	3 584,2	2 654,0	+930,2	+35%	12 471,2	13 646,2	-1 175,0	-9%
Magyarország	2 317,2	1 840,2	+477,0	+26%	8 253,0	10 025,0	-1 772,0	-18%
Lengyelország	1 205,8	713,8	+492,0	+69%	4 001,8	3 264,6	+737,2	+23%
Csehország	61,3	100,0	-38,8	-39%	216,4	356,6	-140,2	-39%
Hálózati irodaszám (db)	246	274	-28	-10%	246	274	-28	-10%
Magyarország	140	162	-22	-14%	140	162	-22	-14%
Lengyelország	105	111	-6	-5%	105	111	-6	-5%
Csehország	1	1	+0	+0%	1	1	0	+0%

- A franchise szegmensben realizált EBITDA átmenetileg 0-ra csökkent több tényező következtében.
- Magyarországon év/év 26%kal bővült a Csoport volumene a negyedév során. A magyar franchise operáció EBITDA-ja 44 millió Ft-ot tett ki a negyedévben, az eredményt csökkentette korábbi negyedéveket érintő költségek elszámolása 50 millió Ft összegben.
- Lengyelországot folytatódó felpattanás jellemzi: 1 206 millió Ft jutalékvolumennel történetének mindenkor legerősebb negyedévévé érte el (+69% év/év), ugyanakkor EBITDA-ja -10 millió Ft-ra csökkent a negyedévben összesen 23 millió Ft követelésekre képzett értékvesztés és év végi marketing kampányok következtében.
- Olaszországban a ProfessioneCasa-val aláírt megállapodás értelmében a Realizza tevékenység integrálásra kerül a ProfessioneCasa hálózatába. Jelen negyedévben 27 millió Ft-tal rontotta a szegmeny EBITDA-ját.
- Az irodaszám 246 egységre csökkent. A negyedév során Lengyelországban 2-vel nőtt az irodaszám, míg Magyarországon 5-tel csökkent.

*az az összbevétel, 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>

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2023 Q4	2022 Q4	Változás	Változás (%)	2023 Q1-Q4	2022 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	421,3	362,6	+58,7	+16%	1 512,3	1 665,7	-153,4	-9%
Közvetlen költségek	251,6	209,3	+42,3	+20%	910,8	972,8	-62,1	-6%
Bruttó fedezet	169,7	153,3	+16,4	+11%	601,5	692,8	-91,3	-13%
Közvetett működési költségek	136,1	160,9	-24,8	-15%	532,3	633,7	-101,4	-16%
EBITDA	33,6	-7,6	+41,1	-543%	69,2	59,1	+10,1	17%
Fedezeti hányad (%)	40%	42%	-2%		40%	42%	-2%	
EBITDA margin (%)	8%	-2%	+10%		5%	4%	+1%	
Hálózati jutalékbevétele*	495,6	436,2	+59,4	+14%	1 712,1	2 043,2	-331,1	-16%
Magyarország	212,6	205,5	+7,1	+3%	735,5	1 045,1	-309,6	-30%
Lengyelország	221,7	130,6	+91,0	+70%	760,5	641,6	+119,0	+19%
Csehország	61,3	100,0	-38,8	-39%	216,1	356,6	-140,5	-39%
Hálózati irodaszám (db)	18	23	-5	-22%	18	23	-5	-22%
Magyarország	9	14	-5	-36%	9	14	-5	-36%
Lengyelország	8	8	0	+0%	8	8	0	+0%
Csehország	1	1	0	+0%	1	1	0	+0%

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

- A saját iroda szegmens 2023. negyedik negyedévében összesen 496 millió Ft hálózati jutalékbevétele mellett (+14% év/év) 170 millió forint bruttó fedezetet ért el (+11% év/év).
- Magyarországon a negyedéves jutalékbevételek év/év 3%-kal emelkedtek.
- A lengyel saját irodák negyedéves jutalékbevétele 70%-kal nőtt év/év, míg negyedév/negyedév alapon 7%-a növekedés mértéke.
- A cseh saját iroda negyedéves jutalékbevétele 39%-kal esett éves szinten, 10%-kal csökkenve a 2023. harmadik negyedévi ugrás után. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között.
- Irodák száma három magyar irodával csökkent a negyedév során.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2023 Q4	2022 Q4	Változás	Változás (%)	2023 Q1-Q4	2022 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	107,1	29,4	+77,7	+265%	378,2	332,9	+45,2	+14%
Közvetlen költségek	23,2	9,3	+13,8	+148%	99,6	75,7	+23,8	+31%
Bruttó fedezet	84,0	20,1	+63,9	+319%	278,6	257,2	+21,4	+8%
Közvetett működési költségek	104,8	-11,0	+115,8	-1053%	250,2	195,7	+54,6	+28%
EBITDA	-20,9	31,1	-51,9	-167%	28,4	61,5	-33,2	-54%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	78%	68%	+10%		74%	77%	-4%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	-19%	106%	-125%		8%	18%	-11%	

- A Csoport a 2023. év során értékesítés alatt álló Impact Alapkezelő Zrt. tevékenységének folytatása mellett döntött, aminek értelmében 2023 utolsó negyedévéétől ismételtlen konszolidálja a jelenleg veszteséges társaságot, ezzel a teljes EBITDA.szintű éves veszteség (56 millió Ft) jelen negyedévben jelenik meg.
- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 107 millió Ft-ot tett ki, EBITDA-ja 21 millió Ft veszteséggel zárt. Az Impact konszolidációja következtében.

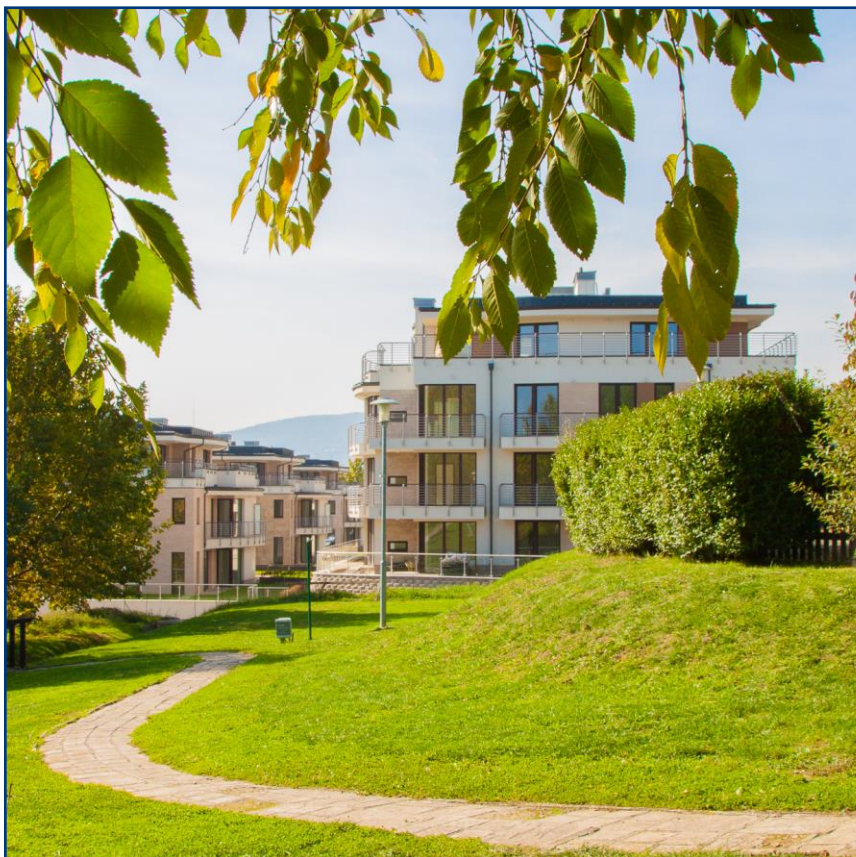
SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2023 Q4	2022 Q4	Változás	Változás (%)	2023 Q1-Q4	2022 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	644,2	1 250,2	-606,0	-48%	4 831,4	3 403,3	+1 428,1	+42%
Közvetlen költségek	394,1	-269,9	+664,0	-246%	3 894,1	1 964,6	+1 929,5	+98%
Bruttó fedezet	250,1	1 520,0	-1 269,9	-84%	937,2	1 438,7	-501,5	-35%
Közvetett működési költségek*	20,9	961,4	-940,5	-98%	-21,0	328,9	-350,0	-106%
EBITDA	229,2	558,6	-329,4	-59%	958,3	1 109,7	-151,5	-14%
Fedezeti hányad (%)	39%	122%	-83%		19%	42%	-23%	
EBITDA margin (%)	36%	45%	-9%		20%	33%	-13%	
Ingatlanok könyv szerinti értéke	1 522,6	2 652,8	-1 130,2	-43%	1 522,6	2 652,8	-1 130,2	-43%
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	0,0	982,5	-982,5	-100%	0,0	982,5	-982,5	-100%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	1 522,6	1 670,3	-147,7	-9%	1 522,6	1 670,3	-147,7	-9%
Ingatlanok darabszáma (db) **	4	9	-5	-56%	4	9	-5	-56%
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	0	4	-4	-100%	0	4	-4	-100%
Operatív ingatlanok darabszáma	4	5	-1	-20%	4	5	-1	-20%

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 229 millió Ft EBITDA-szintű nyereséget generált a negyedévben. A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenység 617 millió Ft árbevétel mellett 225 millió Ft fedezetet és 212 millió Ft EBITDA-t termelt. A Cégcsoport ingatlanportfóliója 13 millió Ft EBITDA szintű nyereséget termelt.
- A Csoport folytatta ingatlanportfóliójának értékesítését összesen összesen 6 db ingatlant értékesített 2023. során 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) tőkekonzolidáción keresztül kimutatott eredményét.

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

FOREST HILL LAKÓPARK



Forest Hill – ÁTADÁS ALATT – fő adatok

	Összesen	2023. 12. 31-ig realizált	2023. 12. 31 után várt
Lakásszám (db)	154	130 eladott (84%)	24 eladó lakás (16%)
Várt konszolidált árbevétel	11,8 mrdFt	8,8 mrdFt	3,0 mrdFt
Átadásokból várt nettó cash flow	6,0 mrdFt	3,1 mrdFt	3,0 mrdFt
Ebből folyamatban lévő tranzakció			14 lakás 1,5 mrdFt (2023. évi osztalékjavaslat- ban figyelembe véve)

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

EGYÉB ÉS KISZŰRÉSEK	2023	2022	Változás	Változás	2023	2022	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	-106,1	-87,9	-18,2	+21%	-414,0	-371,8	-42,2	+11%
Közvetlen költségek	-71,0	-22,3	-48,7	+219%	-237,2	-198,6	-38,6	+19%
Bruttó fedezet	-35,1	-65,7	+30,5	-47%	-176,9	-173,3	-3,6	+2%
Közvetett működési költségek	47,0	10,8	+36,2	+335%	-29,5	23,3	-52,7	-227%
EBITDA	-82,2	-76,5	-5,7	+7%	-147,4	-196,5	+49,1	-25%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	33%	75%	-42%		43%	47%	-4%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	77%	87%	-10%		36%	53%	-17%	

- 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
2020. december 31.	172,0	1 526,2	83,3	5 318,3	6 906,2	-64,2	6 842,0
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
2021. december 31.	172,0	1 544,1	112,5	5 400,3	6 985,5	-64,0	6 921,5
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
2022. december 31.	172,0	1 564,1	504,5	3 205,7	5 075,4	175,5	5 250,9
Jóváhagyott osztalék				-3 836,9	-3 836,9		-3 836,9
Teljes átfogó jövedelem			-259,7	2 718,4	2 458,7	-10,9	2 447,8
Saját részvény vásárlás					210,7		210,7
Akvizíció		-122,8		1 464,8	1 342,0	66,9	1 408,8
Munkavállalói részvényprogram		-1,8			-1,8		-1,8
2023. december 31	172,0	1 439,4	244,8	3 552,0	5 248,1	231,5	5 479,6

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 időszakos eredménykimutatását

Duna House Holding Nyrt 2023Q4 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, 2024. február 28.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Dymschiz Gay, az Igazgatóság Elnöke