

DUNA HOUSE GROUP

2025.Q1 Negyedéves jelentés

2025. Május 30.



Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konszolidált pénzügyi kimutatások	4-6. oldal
Tisztított core eredmény	7-8. oldal
Országokénti eredmény és tisztított core eredmény.....	9-10. oldal
Konszolidált 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 2025. 01-03. hó

Negyedéves eredmény

A Duna House Csoport (a „Csoport”) negyedéves tisztított EBITDA-ja 1 281 millió forint volt, ami 33%-kal haladja meg a 2024. első negyedévi szintet, a tisztított adózott eredmény pedig 627 millió forintot tett ki, ami 19%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. Az EBITDA 81%-át a pénzügyi közvetítési szegmens, 64%-át pedig Magyarországon kívül realizálta a Csoport.

- A Csoport konszolidált árbevétele a negyedévben 10,0 milliárd forint volt, a számviteli EBITDA 1 320 millió forint, az adózás utáni eredmény pedig 594 millió forint.
- Olaszországban a Credipass gyors ütemben növekszik, a Csoport által közvetített hitelek teljes volumene 46%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest, és a negyedéves tisztított EBITDA 734 millió forintot tett ki.
- Lengyelországban a hitel- és ingatlanpiacok stabilizálódtak a támogatott hitelprogramok kivezetését követő visszaesés után, a lengyel tisztított EBITDA-hozzájárulás 111 millió forint volt.
- Magyarországon a hitel- és ingatlanpiacok fellendülése felgyorsult, elsősorban a államkötvények kifizetéseiből származó lakossági készpénzforrások ugrásszerű növekedése miatt, az alaptevékenységek 443 millió forint tisztított EBITDA-t generáltak.
- A Csoport megkezdte ingatlanportfóliójának értékesítését, a tranzakciók 2025. második negyedévével kerülnek lezárásra.

Guidance 2025

A Csoport piacainak kilátásai 2025-re továbbra is pozitívak és a terveknek megfelelően alakulnak, mivel a magyar, olasz és lengyel lakás- és hitelpiacok az infláció és a kapcsolódó monetáris politikai szigorítások miatt bekövetkezett visszaesés utáni fellendülő szakaszban vannak.

- Olaszországban az első negyedévi kamatcsökkenés, a csökkenő lakáskínálat és az erős kereslet hozzájárult a jelzáloghitel-piac növekedésének felgyorsulásához, amely várhatóan 2025-ben tovább folytatódik.
- A magyar hitel- és ingatlanpiacok növekedése a második negyedévtől várhatóan lassulni fog, mivel az első negyedévben tapasztalt fellendülés jelentősen megemelte az ingatlanárakat, ami némileg csillapíthatja az egyébként erős lakáskeresletet.
- Lengyelországban az első negyedévben javult a helyzet az ingatlanárak korrekciója, a megnövekedett kereslet és a banki árrések csökkenése miatt, és ez a tendencia várhatóan a következő negyedévekben is folytatódik, elsősorban a második negyedévtől kezdődő kamatcsökkenésnek köszönhetően.

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konzolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2025 Q1-Q1	2024 Q1-Q1	Változás	
	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	10 026,2	8 889,2	+1 137,0	+13%
Egyéb működési bevétel	233,1	100,9	+132,3	+131%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-12,0	177,8	-189,7	-107%
Anyagköltségek	28,6	29,9	-1,3	-4%
Eladott áruk és szolgáltatások	39,0	55,6	-16,6	-30%
Igénybevett szolgáltatások	8 019,8	6 927,2	+1 092,6	+16%
Személyi jellegű ráfordítások	705,8	672,3	+33,6	+5%
Egyéb működési ráfordítások	158,5	135,6	+22,9	+17%
EBITDA	1 319,5	991,6	+327,9	+33%
Értékcsökkenés és amortizáció	237,8	204,4	+33,4	+16%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	121,6	110,7	+10,9	+10%
Működési eredmény (EBIT)	960,1	676,5	+283,6	+42%
Pénzügyi bevételek	103,2	163,2	-59,9	-37%
Pénzügyi ráfordítások	260,4	222,6	+37,9	+17%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	0,5	1,1	-0,6	-56%
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	803,3	618,2	+185,1	+30%
Jövedelemadók (helyi adókkal együtt)	208,0	176,3	+31,7	+18%
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye	594,4	441,8	+152,6	+35%
Megszűnő tevékenységek nettó eredménye	0,0	0,0	+0,0	
Adózott eredmény	594,4	441,8	152,6	+35%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	-230,7	412,1	-642,7	-156%
Teljes átfogó jövedelem	363,7	853,9	-490,2	-57%
ebből				
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	352,8	835,5	-482,7	-58%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	10,9	18,4	-7,4	-40%
Egy részvényre jutó eredmény higitott értéke	16,4	12,2	+4,1	+34%

Megjegyzések

- A negyedéves konszolidált árbevétel 10 milliárd forint (+13% év/év), az EBITDA 1,3 milliárd forint (+33% év/év) volt. Az EBITDA teljesítményét speciális tényezők befolyásolták, lásd a Tisztított core eredmény levezetését a [7-10.](#) oldalon.
- A Saját termelésű készletek állományváltozása a saját fejlesztésű szoftverek aktiválásának tudható be. A negyedév során a Forest Hill fejlesztésen a lakások átadása leállt, ezért ez nem volt hatással erre az eredményysorra.
- Az Értékcsökkenés és amortizáció soron a Hgroup akvizíciójával összefüggésben azonosított immateriális eszközök (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke) amortizációja 111 millió forintot tett ki.
- A negyedév során a Csoport nettó pénzügyi eredménye 157 millió forint veszteség volt (2024. első negyedévében 59 millió forint veszteség), amelynek főbb tételei a következők:
 - Kapott kamat: 56 millió forint (2024 első negyedévében 120 millió forint)
 - A Duna House NKP 2030/I és 2032/I kötvények negyedéves kamatai: 109 millió forint (2024 első negyedévében 110 millió forint)
 - Devizaárfolyam-nyereség: 5 millió forint veszteség (2024 első negyedévében 25 millió forint nyereség)
- Az EBIT 284 millió forintos növekedése, a nettó pénzügyi eredmény 98 millió forintos csökkenése és a jövedelemadók 32 millió forintos növekedése eredményeként az adózott eredmény 594 millió forintot tett ki, ami 35%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A tisztított adózott eredmény 2025. első negyedévében 627 millió forintot tett ki, ami 19%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A tisztított core eredmények levezetése a [7-10.](#) 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	2025.03.31 (nem auditált)	2024.12.31 (auditált)	Változás	
			mFt	%
Immateriális javak és Goodwill	11 297,3	11 662,8	-365,4	-3%
Ingatlanok	1 915,5	1 912,6	+2,9	+0%
Eszközhasználati jog	1 578,2	1 306,5	+271,6	+21%
Egyéb	1 678,9	1 469,0	+209,9	+14%
Befektetett eszközök	16 469,8	16 350,9	+118,9	+1%
Készletek	2 031,7	2 212,7	-181,0	-8%
Vevőkövetelések	4 062,6	4 061,9	+0,8	+0%
Elkülönített pénzeszköz	0,5	0,5	+0,0	+0%
Pénzeszközök	6 050,9	5 656,2	+394,7	+7%
Aktív időbeli elhatárolások	1 546,3	1 038,8	+507,5	+49%
Értékesítésre szánt eszközök	1 337,2	1 170,6	+166,6	+14%
Egyéb	1 758,6	2 042,9	-284,3	-14%
Forgóeszközök	16 787,9	16 183,6	+604,3	+4%
Eszközök összesen	33 257,7	32 534,5	+723,2	+2%
Saját tőke	3 360,0	2 974,8	+385,2	+13%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	13 466,7	13 661,3	-194,6	-1%
Egyéb	8 642,4	8 423,0	+219,3	+3%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	22 109,1	22 084,3	+24,8	+0%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0,0	0,0	+0,0	-100%
Szállítói kötelezettségek	3 821,1	4 368,0	-547,0	-13%
Passzív időbeli elhatárolások	1 058,0	803,5	+254,5	+32%
Egyéb	2 909,5	2 303,8	+605,7	+26%
Rövid lejáratú kötelezettségek	7 788,6	7 475,4	+313,2	+4%
Források összesen	33 257,7	32 534,5	+723,2	+2%

Megjegyzések

- Az immateriális javak és a goodwill közül 9,4 milliárd forintot tett ki a Hgroup akvizíció során azonosított immateriális javak és goodwill értéke.
- A csoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei a negyedév végén 6 milliárd forintot tettek ki.
- A csoport mérlegében 1,9 milliárd forint könyv szerinti értékű saját használatú ingatlanokat és 3,2 milliárd forint könyv szerinti értékű értékesítésre szánt ingatlanokat tartott (készletek és értékesítésre tartott eszközök).
- A csoport konszolidált saját tőkéje 2025. március 31-én 3,5 milliárd forintot tett ki.
- A negyedév végén a a hosszú lejáratú hiteleinek és kölcsöneinek összértéke 13,5 milliárd forint volt, amelyből 12,8 milliárd forint a kibocsátott kötvények tőke- és kamatkötelezettségeinek összege, 0,7 milliárd forint pedig a Hgroup olaszországi banki hiteleinek értéke. A Csoport nettó külső hitelállománya 2025. március 31-én 7,4 milliárd forint volt, ami a 12 hónapos tisztított EBITDA 1,5-szeresének felel meg. 2024 júniusában a Scope Ratings elvégezte a Csoport kötvényeinek éves minősítését, és megerősítette a kibocsátó BB-/Stabil minősítését és a kötvények BB- minősítését.
- Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a Csoportnak van egy lízingkötelezettsége és két halasztott kötelezettsége a HGroup akvizícióhoz kapcsolódóan: i) egy 1,2 milliárd forintos earn-out kötelezettség a 70%-os részesedés megszerzéséhez kapcsolódóan és ii) egy 4,2 milliárd forintos várható opciós kötelezettség a fennmaradó kisebbségi részesedés kivásárlásához kapcsolódóan.

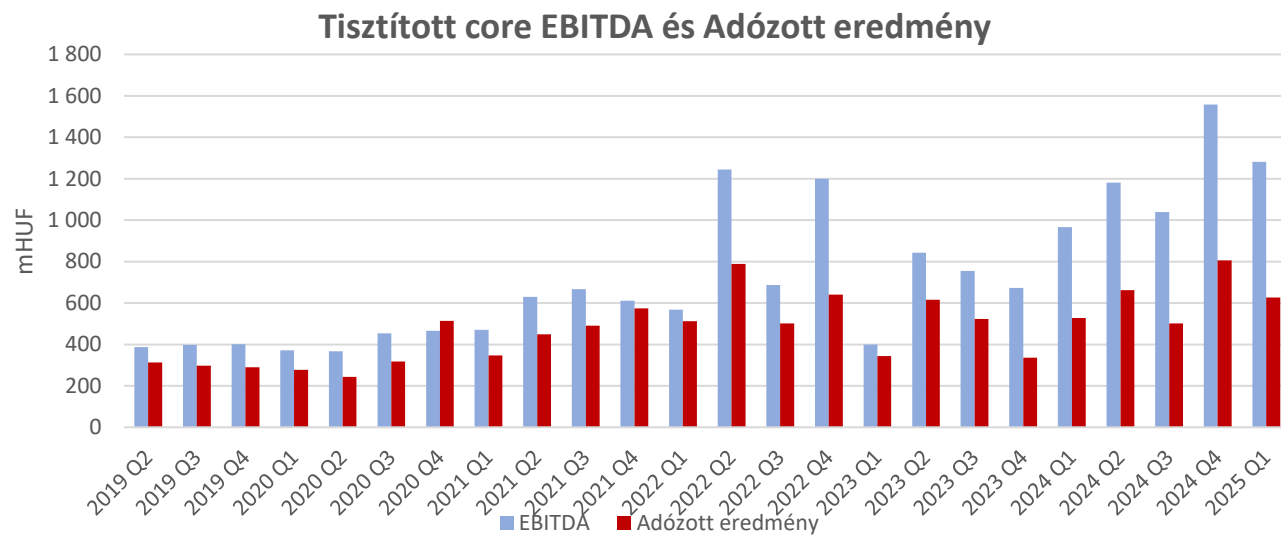
TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE – EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY

adatok millió Ft-ban	2025Q1	2024Q1	Változás %
EBITDA	1 319,5	991,6	+33%
(-) MyCity EBITDA	71,5	35,9	+99%
Core EBITDA	1 248,0	955,7	+31%
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	0,0	-10,0	-100%
(-) Akvizíciós költség	-33,3	0,0	-
Core-t érintő korrekciók összesen	33,3	10,0	+232%
Tisztított core EBITDA	1 281,3	965,7	+33%

adatok millió Ft-ban	2025Q1	2024Q1	Változás %
Adózott eredmény	594,4	441,8	+35%
(-) MyCity adózott eredménye	81,8	13,4	+510%
Core adózott eredmény	512,6	428,4	+20%
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye	0,0	-14,1	-100%
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	-11,3	32,0	-135%
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	6,3	-44,5	-114%
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése	-110,7	-108,5	+2%
(-) Akvizíciós költség	-33,3	0,0	-
Core-t érintő korrekciók összesen	148,9	135,1	+10%
Korrekciók adóhatása	-34,4	-35,4	-3%
Tisztított core adózott eredmény	627,1	528,0	+19%

- Az átláthatóság érdekében a Csoport 2019. második negyedétől „tisztított core” korrigált 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.
- 2025. első negyedében a Csoport a következő kiigazításokat alkalmazta:
 - A ProfessioneCasa-val kötött megállapodás értelmében az olaszországi ingatlanközvetítői tevékenységeket (Realizza és Relabora) 2024 januárjától a ProfessioneCasa vette át, ezért a vezetés megszűnt tevékenységnek tekinti őket.
 - 11 millió HUF árfolyamvesztés a deviza és devizában denominált követelések és kötelezettségek átértékeléséből,
 - 6,3 millió forint nyereség az olasz Hgroup akvizícióhoz kapcsolódó teljesítményalapú earnout kötelezettség átértékeléséből. Fizetendő 2025-ben,
 - 111 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 jelent ráfordítást.
 - 33,3 millió Ft akvizíciós költség merült fel 2025. első negyedében a Csoport M&A tevékenységével kapcsolatosan
- A Csoport **tisztított core EBITDA-ja 1 281,3 millió forintot** tett ki 2025 első negyedében (+33% év/év).
- A Csoport **tisztított adózás utáni eredménye 627,1 millió forintot** tett ki (+19% év/év).

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A DHG nagyon pozitív lendülettel indította a 2025-ös évet, erős tisztított EBITDA-adatokkal.
- Ezzel a Csoport 5 év alatt közel négyszerezte tisztított core EBITDA-ját

ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2025 Q1	2024 Q1	2025 Q1	2024 Q1	2025 Q1	2024 Q1	2025 Q1	2024 Q1	2025 Q1	2024 Q1
Értékesítés nettó árbevétele	1 544,9	1 447,4	2 774,2	3 189,2	24,1	69,0	5 682,9	4 183,6	10 026,2	8 889,2
EBITDA	481,5	316,8	110,5	229,2	-6,1	1,7	733,5	443,8	1 319,5	991,6
Működési eredmény	355,3	222,7	47,4	178,4	-12,1	-3,3	569,4	278,7	960,1	676,5
Adózott eredmény	157,2	145,3	34,2	116,1	-12,6	-7,3	415,6	187,8	594,4	441,8

- Az olaszországi tevékenységekből származó bevételek 36%-kal nőttek 2025 első negyedében az előző év azonos időszakához képest. A negyedéves EBITDA 65%-kal, 733,5 millió forintra emelkedett, ami a csoport EBITDA-jának 57%-át tette ki.
- Magyarországon az ingatlanfejlesztési tevékenység 2025. első negyedében 5,0 millió forint bevételt és 71,5 millió forint negyedéves EBITDA-t generált a kapott kompenzációknak köszönhetően. A magyarországi EBITDA összesen 481,5 millió forint, a tisztított EBITDA pedig 443,3 millió forint (+57% év/év) volt (lásd a következő oldalon). A magyarországi tevékenység viseli a központi irányítás és a tőzsdei jegyzés költségeit, valamint a csoport-szintű vállalatfinanszírozás nettó pénzügyi eredményét.
- Mivel a lengyel ingatlan- és hitelpiacot 2023. negyedik negyedében és 2024. első negyedében rövid távú állami támogatások hevítették, a csoport lengyel leányvállalatainak bevétele 13%-kal csökkent 2024. első negyedéhez képest, az EBITDA 110,5 millió forint volt.
- A cseh leányvállalatok 24 millió forint bevétellel és 6,1 millió forint EBITDA veszteséggel zárták a negyedévet.
- Az országokénti tisztított eredményt a következő oldalak, a [piaci sajátosságokat pedig a 14. oldal](#) mutatja be.

TISZTÍTOTT CORE EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT – 2025 Q1

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2025Q1	2024Q1	2025Q1	2024Q1	2025Q1	2024Q1	2025Q1	2024Q1	2025Q1	2024Q1
EBITDA	481,5	316,8	110,5	229,2	-6,1	1,7	733,5	443,8	1 319,5	991,6
(-) MyCity EBITDA	71,5	35,9							71,5	35,9
Core EBITDA	410,0	280,9	110,5	229,2	-6,1	1,7	733,5	443,8	1 248,0	955,7
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja							0,0	-10,0	0,0	-10,0
(-) Akvizíciós költség	-33,3								-33,3	0,0
Core-t érintő korrekciók összesen	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	33,3	10,0
Tisztított core EBITDA	443,3	280,9	110,5	229,2	-6,1	1,7	733,5	453,8	1 281,3	965,7
<i>Vezetőségi előrejelzés 2025 egész év - sáv alja</i>	<i>1 613</i>		<i>643</i>		<i>-</i>		<i>3 756</i>		<i>6 013</i>	
<i>Vezetőségi előrejelzés 2025 egész év - sáv teteje</i>	<i>1 874</i>		<i>747</i>		<i>-</i>		<i>4 365</i>		<i>6 985</i>	

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2025Q1	2024Q1	2025Q1	2024Q1	2025Q1	2024Q1	2025Q1	2024Q1	2025Q1	2024Q1
Adózott eredmény	157,2	145,3	34,2	116,1	-12,6	-7,3	415,6	187,8	594,4	441,8
(-) MyCity adózott eredménye	81,8	13,4							81,8	13,4
Core adózott eredmény	75,3	131,9	34,2	116,1	-12,6	-7,3	415,6	187,8	512,6	428,4
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye							0,0	-14,1	0,0	-14,1
(-) Deviza tételek ártértékelésének eredménye	-11,3	32,0							-11,3	32,0
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek ártértékelése	6,3	-44,5							6,3	-44,5
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése							-110,7	-108,5	-110,7	-108,5
(-) Akvizíciós költség	-33,3	0,0							-33,3	0,0
Core-t érintő korrekciók összesen	38,3	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0	110,7	122,6	148,9	135,1
Korrekciók adóhatása	-3,4	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-31,0	-34,3	-34,4	-35,4
Tisztított core adózott eredmény	110,1	143,3	34,2	116,1	-12,6	-7,3	495,3	276,0	627,1	528,0
<i>Vezetőségi előrejelzés 2025 egész év - sáv alja</i>	<i>756</i>		<i>251</i>		<i>-</i>		<i>1 844</i>		<i>2 852</i>	
<i>Vezetőségi előrejelzés 2025 egész év - sáv teteje</i>	<i>989</i>		<i>336</i>		<i>-</i>		<i>2 271</i>		<i>3 595</i>	

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2025. 1.-3. hó (nem auditált)	2024. 1.-3. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2025. 1.-3. hó (nem auditált)	2024. 1.-3. hó (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	803,3	618,2	Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	0,0	0,0
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	0,0	0,0	Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(450,3)	(1,6)
Adózás előtti eredmény	803,3	618,2	Befektetési célú ingatlanok vásárlása	0,0	0,0
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	285,0	250,6	Pénzügyi eszközök vásárlása	(9,8)	11,4
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	74,4	64,5	Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	(2,4)	0,0
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	21,6	6,0	Fejlesztési kiadások	(10,0)	(36,0)
			Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	0,0	0,0
			Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(472,4)	(26,2)
Nettó árfolyamkülönbözet	179,8	254,4	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	0,0	0,0	Saját részvények vásárlása	(19,0)	(22,9)
Pénzügyi bevételek	(103,2)	(163,2)	Nem ellenőrző részesedések megszerzése	0,0	0,0
Pénzügyi költségek	260,4	222,6	Lízingkötelezettségek tőkerészenek kifizetése	(156,1)	(142,5)
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(0,5)	(1,1)	Hitelfelvételből származó bevétel	0,0	(0,0)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	1,3	19,1	Hitelek visszafizetése	(33,5)	(18,4)
			Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(40,4)	(36,7)
Működő tőke változásai			Nem ellenőrző részesedéseknek fizetett osztalék	0,0	0,0
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(304,8)	(501,0)	Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(249,0)	(220,5)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	14,4	200,2			
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(38,5)	(297,9)			
Kapott kamatok	55,7	119,9	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	399,7	(107,9)
Kifizetett kamatok	(309,8)	(315,4)	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	5 656,2	8 271,4
Fizetett jövedelemadó	182,0	(338,0)	Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	(5,0)	26,0
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	1 121,2	138,7	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	6 050,9	8 189,5

DUNA HOUSE GROUP

Szegmens riport



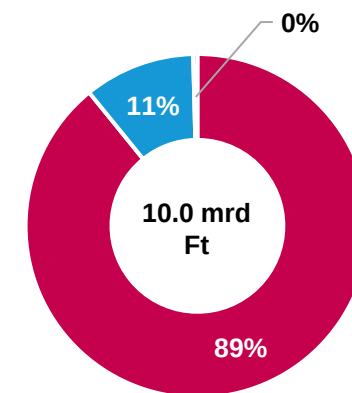
SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KONSZOLIDÁLT (adatok m Ft-ban)	2025 Q1	2024 Q1	Változás	Változás (%)
Pénzügyi közvetítő szegmens	9 009,9	7 595,6	+1 414,3	+19%
Ingatlanszolgáltatások szegmens	1 056,5	1 055,9	+0,6	+0%
Egyéb & kiszűrések	-40,2	237,6	-277,8	-117%
Árbevétel összesen	10 026,2	8 889,2	+1 137,0	+13%

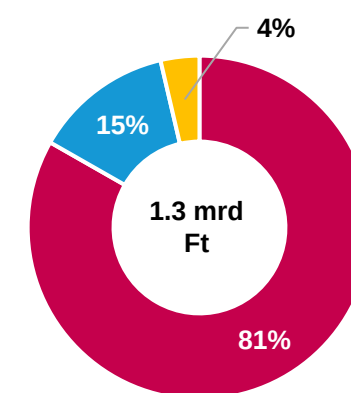
Pénzügyi közvetítő szegmens	1 074,6	815,0	+259,6	+32%
Ingatlanszolgáltatások szegmens	197,8	112,0	+85,9	+77%
Egyéb szegmens	47,1	64,6	-17,5	-27%
EBITDA összesen	1 319,5	991,6	+327,9	+33%

Pénzügyi közvetítő szegmens	12%	11%	+1%p	
Ingatlanszolgáltatások szegmens	19%	11%	+8%p	
Egyéb szegmens	-117%	27%	-144%p	
EBITDA margin összesen	13%	11%	+2%p	

Konszolidált árbevétel



Konszolidált EBITDA



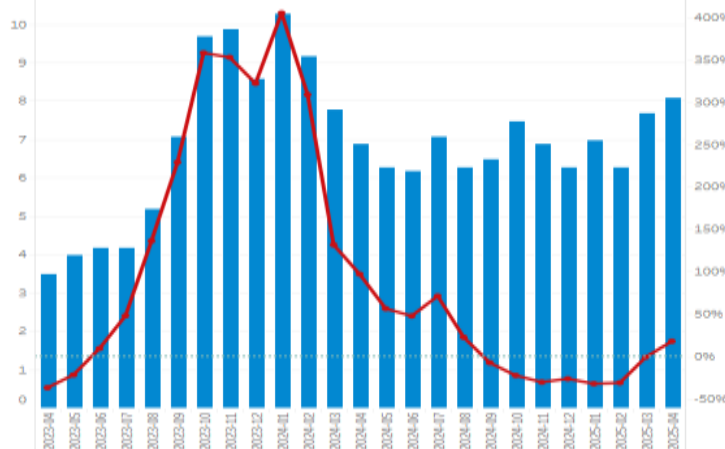
■ Pénzügyi közvetítés ■ Ingatlanszolgáltatások ■ Egyéb & kiszűrések

- Az igazgatóság átszervezte a szegmensek szerinti bontást, hogy az megfeleljen a jelenlegi működési modellnek és a szegmensek Csoporton belüli szerepének.
 - Az ingatlanközvetítő franchise, a saját irodák és a kiegészítő szolgáltatások szegmensek összevonásra kerülnek az ingatlanszolgáltatások szegmensbe, amely 2024-ben a bevételek és az EBITDA 10%-át tette ki.
 - A befektetések és a holdingtevékenységek az Egyéb szegmensben kerülnek riportálásra a jövőben.
 - Továbbá, a Csoport nem folytatja az irodaszámok negyedéves publikálását, mivel megítélése szerint nem áll közvetlen kapcsolatban a Csoport teljesítményével.
- A csoport bevétele 13%-kal, az EBITDA pedig 33%-kal ugrott 2025. első negyedévében éves összehasonlításban.
- A pénzügyi közvetítés bevételei éves szinten 19%-kal 9,0 milliárd forintra nőttek, az EBITDA-márzs pedig 12%-ra javult a negyedévben.
- A Csoport ingatlan szolgáltatások szegmensének bevétele változatlan maradt, az EBITDA pedig 197,8 millió forintra ugrott, mivel a szegmensben a legjövedelmezőbb magyarországi tevékenységek részesedése nőtt.
- Az egyéb és kiszűrések szegmens tartalmazza a szegmensek közötti konszolidációs eliminációkat és befektetési tevékenységeket, így a bevétel negatív lehet, ha a befektetési tevékenységből származó bevételek alacsonyak.
- 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)

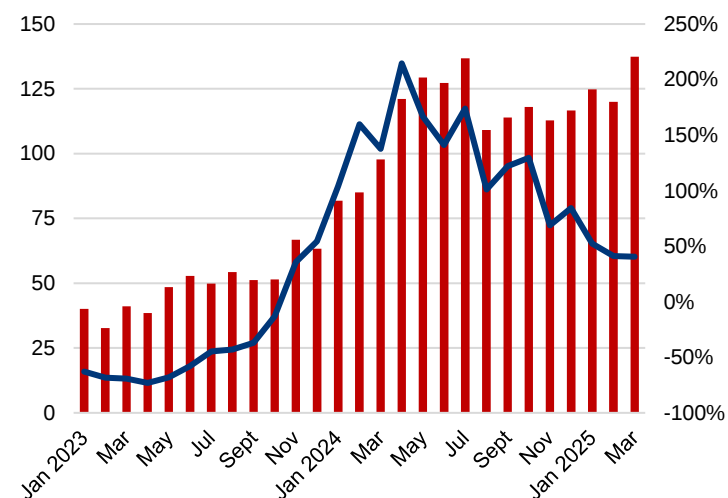


Forrás: BIK, <https://media.bik.pl/analizy-rynkow>

- A kamatlábak csökkenése, a rögzített kamatozású hitelek hitelezési feltételeinek enyhítése és az első lakásvásárlási támogatások 2024. januárjáig történelmi rekordszintre emelték a lengyel lakáshitelek volumenét. 2024. folyamán a volumenek stabil szinten maradtak, mivel a piac további kívárt a kamatcsökkentés és a támogatások folytatása kapcsán.
- 2025. első negyedévében a helyzet javulni kezdett az ingatlanárak korrekciója, a magasabb kereslet és a csökkenő banki árréseknek köszönhetően, és ez a tendenciának a második negyedévben is folytatódni látszik az alacsonyabb kamatlábak miatt.

Magyarország

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

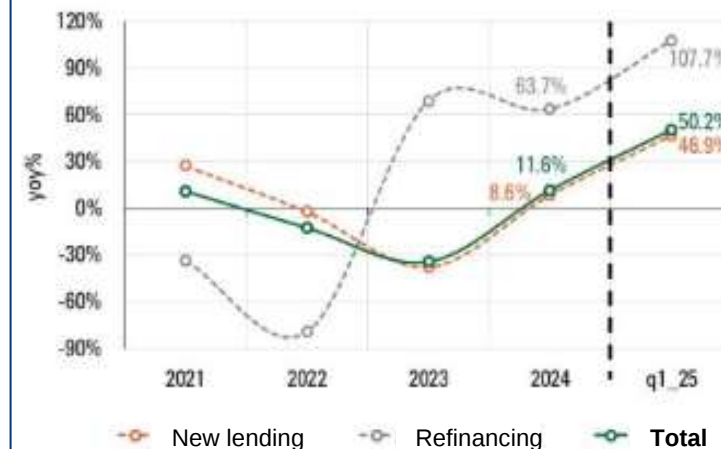


Forrás: MNB

- A lakáshitel-kifizetések Magyarországon a 2023-2024-es időszakban folyamatosan javuló tendenciát mutattak, miután a piac 2023 februárjában elérte mélypontját.
- Az MNB adatai szerint a jelzáloghitel-folyósítások 2025 első negyedévében éves szinten 44%-kal emelkedve 382 milliárd forintra nőttek.
- A szegmens továbbra is profitál az alacsonyabb kamatlábakból, az állami lakástámogatásokból és a fellendülő lakáspiacból.

Olaszország

Lakáshitel-folyósítások negyedéves változása év/év



Forrás: Assofin

- A hosszú lejáratú hitelek népszerűek az olasz hitelpiacon, a kamatváltozások lassabban, de hosszabb távon hatnak.
- Az első negyedévi kamatcsökkenés, a csökkenő lakáskínálat és az erős kereslet együttesen hozzájárultak az olasz jelzáloghitel-piac növekedésének gyorsulásához. Az Assofin elemzői szerint az új jelzáloghitelek értéke a negyedév során 47%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest.
- A pénzügyi közvetítői szegmens részesedése, amely az elmúlt években jelentősen nőtt a Covid előtti körülbelül 10%-ról, még mindig csak körülbelül 25%, ezért további növekedési potenciált tartogat a Csoport számára.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS	2025	2024	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	9 009,9	7 595,6	+1 414,3	+19%
Közvetlen költségek	6 816,3	5 696,4	+1 119,8	+20%
Bruttó fedezet	2 193,6	1 899,2	+294,4	+16%
Közvetett működési költségek	1 119,0	1 084,2	+34,9	+3%
EBITDA	1 074,6	815,0	+259,6	+32%
Fedezeti hányad (%)	24%	25%	-1%	
EBITDA margin (%)	12%	11%	+1%	
Hitelvolumen (mrd HUF)	285,2	255,9	+29,3	+11%
Magyarország	32,2	25,3	+6,9	+27%
Lengyelország	102,1	127,3	-25,2	-20%
Olaszország	151,0	103,4	+47,6	+46%

- A szegmens árbevétele 19%-kal magasabb volt, mint 2024 első negyedévében, fedezeti hányada 24%-kon közel változatlan maradt, bruttó fedezete 2,2 milliárd forint volt. A közvetett költségek csupán 3%-kal emelkedtek, így a szegmens EBITDA-ja 1074,6 millió forintra (+32% év/év) ugrott.
- Olaszországban a hitelvolumen 2025. első negyedévében 151,0 milliárd forintot (372,7 millió eurót) tett ki, ami 46,0%-os növekedést jelent forintban (39,9%-os növekedést euróban) 2024 első negyedévéhez képest. A megelőző negyedévhez képest a volumenek enyhén, 7,2%-kal csökkentek magyar forintban és 6,7%-kal euróban.
- Lengyelországban a Csoport közvetített hitelvolumene 2025 első negyedévében 102,1 milliárd forintot ért el, ami negyedéves összehasonlításban 4,9%-os növekedést jelent forintban (+2,9% PLN-ben). Az állami támogatások által fűtött 2024. első negyedévéhez képest a volumenek 19,8%-kal csökkentek forintban (-25,5% PLN-ben).
- Magyarországon a közvetített hitelállomány 2025. első negyedévében 32,2 milliárd forintot tett ki, ami 27,4%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A megelőző negyedévhez képest a közvetített hitelállomány 5,0%-kal nőtt. A szegmens volumenét az ingatlanok iránti erős kereslet és a lakásárak emelkedése támogatja.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLANSZOLGÁLTATÁSOK	2025	2024	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	1 056,5	1 055,9	+0,6	+0%
Közvetlen költségek	254,6	324,3	-69,7	-21%
Bruttó fedezet	801,9	731,6	+70,2	+10%
Közvetett működési költségek	604,0	619,7	-15,6	-3%
EBITDA	197,8	112,0	+85,9	+77%
Fedezeti hányad (%)	76%	69%	+7%p	
EBITDA margin (%)	19%	11%	+8%p	
Hálózati jutalékbevétele*	4 559,9	3 965,2	+594,7	+15%
Magyarország	3 514,6	2 749,3	+765,2	+28%
Lengyelország	1 022,9	1 149,9	-127,0	-11%
Csehország	22,4	65,9	-43,5	-66%
<i>Bruttó fedezet / Hálózati jutalékbevétele (%)</i>	<i>17,6%</i>	<i>18,5%</i>	<i>-0,9%p</i>	
<i>EBITDA / Hálózati jutalékbevétele (%)</i>	<i>4,3%</i>	<i>2,8%</i>	<i>+1,5%p</i>	

*az az összebevétel, amely a Duna House cégcsoport franchise hálózatai által közvetített ingatlanpiaci-tranzakciók után összességében realizálódott

A Duna House által publikált lakás-, és hitelpiaci adatok az alábbi linken érhetőek el: <https://dh.hu/barometer>

- Az ingatlanszolgáltatások szegmens a Csoport három korábbi üzleti szegmenséből áll: franchise ingatlanközvetítés, saját iroda és kiegészítő szolgáltatások.
- Az ingatlanszolgáltatások szegmens EBITDA-ja 197,8 millió forintra ugrott köszönhetően a rekordmagas jutalékvolumeneknek, az olaszországi Realizza veszteséges üzleti tevékenység lezárásának és a volumenek eltolódásának a legjövedelmezőbb magyarországi üzletágak felé.
- A magyar piacon a jutalékbevételek 27,8%-kal emelkedtek az előző év azonos időszakához képest, ami 4,5%-os növekedést jelent a megelőző negyedévhez képest. A 3,5 milliárd forintos forgalom a Csoport magyarországi történetének legerősebb negyedévet jelenti. A jutalékbevételeket a magas tranzakciós volumen és az ingatlanárak emelkedése egyaránt ösztönözte. A piaci lendület várhatóan az év közepén lassulni fog.
- Lengyelországban a hálózati jutalékbevételek 1,0 milliárd forintot tettek ki, ami magyar forintban 2,5%-os, lengyel zlotyban 4,3%-os csökkenést jelent az előző negyedévhez képest. Év/év alapon a hálózat jutalékbevétele 11,0%-kal csökkent magyar forintban (-17,4% PLN-ben), ami a 2024. első negyedévi bázisidőszakot felfelé torzító állami támogatott hitelezési program lezárásának tudható be.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB ÉS KISZÚRÉSEK	2025	2024	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	-40,2	237,6	-277,8	-117%
Közvetlen költségek	-65,8	143,2	-209,1	-146%
Bruttó fedezet	25,6	94,4	-68,8	-73%
Közvetett működési költségek	-21,4	29,8	-51,2	-172%
EBITDA	47,1	64,6	-17,5	-27%
Fedezeti hányad (%)	-64%	40%	-103%	
EBITDA margin (%)	-117%	27%	-144%	
Ingatlanok könyv szerinti értéke	5 130,1	4 242,7	+887,4	+21%
Értékesítésre tartott ingatlanok	3 214,6	2 588,1	+626,5	+24%
Operatív ingatlanok	1 915,5	1 654,6	+260,9	+16%

- Az egyéb és működési szegmens a Duna House Holding Nyrt. holding tevékenységének eredményét tartalmazza. („Holding”) és a Csoportot támogató Hgroup S.p.a., valamint a Csoport bevételeinek és ráfordításainak konszolidációs eredményeit és a konszolidációs korrekciókat. Ezen felül 2025-től az Egyéb szegmens tartalmazza a Csoport ingatlanbefektetési tevékenységét is.
- A Csoport megkezdte ingatlanportfóliójának értékesítését, a tranzakciók 2025. második negyedévével kerülnek lezárásra.
- A Holding első negyedéves, 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
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	2 706,4	2 446,7	56,0	2 502,6
Saját részvény vásárlás					210,7		210,7
Akvízió		1 464,8		-122,8	1 342,0	0,0	1 342,0
Munkavállalói részvényprogram		-1,8			-1,8		-1,8
2023. december 31.	172,0	3 027,1	244,8	1 952,3	5 236,1	231,5	5 467,6
Jóváhagyott osztalék				-4 453,9	-4 453,9		-4 453,9
Teljes átfogó jövedelem			744,4	2 097,3	2 841,7	157,0	2 998,8
Saját részvény vásárlás					-54,1		-54,1
Hgroup vételár kötelezettség ártértékelése		-1 022,5			-1 022,5		-1 022,5
Munkavállalói részvényprogram		39,0			39,0		39,0
2024. december 31.	172,0	2 043,6	989,6	-369,9	2 586,3	383,8	2 974,8
Teljes átfogó jövedelem			-224,7	577,5	352,8	10,8	363,6
Saját részvény vásárlás					10,3		10,3
Munkavállalói részvényprogram		11,4			11,4		11,4
2024. december 31.	172,0	2 054,9	764,9	207,7	2 960,7	394,6	3 360,0

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 2025Q1 negyedéves
HUN_1.sz.melleklet.xlsx

Nyilatkozat

Alulírottak, a DUNA HOUSE HOLDING 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 2026. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2025. május 30.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Dymschiz Gay, az Igazgatóság Elnöke