

# DUNA HOUSE GROUP

## 2025.Q2 Negyedéves jelentés

2025. Augusztus 22.



## Tartalomjegyzék

|                                                                        |              |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Vezetői összefoglaló.....                                              | 3. oldal     |
| Konszolidált pénzügyi kimutatások .....                                | 4-6. oldal   |
| Tisztított core eredmény .....                                         | 7-8. oldal   |
| Országenkénti eredmény és tisztított core eredmény.....                | 9-11. oldal  |
| Konszolidált Cash-flow kimutatás .....                                 | 12. oldal    |
| Szegmens riport.....                                                   | 13-18. oldal |
| Saját tőke mozgástábla.....                                            | 19. oldal    |
| 1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai..... | 20. oldal    |
| Nyilatkozat.....                                                       | 21. oldal    |

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2025. 04-06. hó

### Negyedéves eredmény

**A Duna House Csoport (a „Csoport”) legerősebb negyedéve volt 2025 Q2. Negyedéves tisztított EBITDA-ja 40%-ot ugorva 1,7 milliárd forintos rekordszintet ért el, a tisztított adózott eredmény pedig 915 millió forintot tett ki, ami 32%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest.**

**Az EBITDA 83%-át a pénzügyi közvetítési szegmens, 72%-át pedig Magyarországon kívül realizálta a Csoport.**

- A Csoport konszolidált árbevétele a negyedévben 11,8 milliárd forint volt (+23%), a számviteli EBITDA rekord 1 829 millió forint (+41%), az adózás utáni eredmény pedig 1 254 millió forint (+102%), szintén rekord szinteket elérve.
- Olaszországban a Credipass növekedése folyamatos, a Csoport által közvetített hitelek teljes volumene 34%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest, és a negyedéves tisztított EBITDA 1 138 millió forintot tett ki.
- Lengyelországban a hitel- és ingatlanpiacok növekedésnek indultak a támogatott hitelprogramok kivezetését követő visszaesés után, a lengyel tisztított EBITDA-hozzájárulás 159 millió forint volt.
- Magyarországon a hitel- és ingatlanpiacok fellendülése a várakozásoknak megfelelően megtorpant az erős évkezdést követően. Az alaptervekenységek 338 millió forint tisztított EBITDA-t generáltak.
- A Csoport megkezdte ingatlanportfóliójának értékesítését, 2025. második negyedévében, 566 millió forint bevételt és 184 millió forint negyedéves EBITDA-t generált ingatlanértékesítésekből a negyedév során.

### Guidance 2025

**A Csoport piacainak kilátásai 2025-re továbbra is pozitívak és a terveknek megfelelően alakulnak. Az olasz és lengyel lakás- és hitelpiacok az infláció és a kapcsolódó monetáris politikai szigorítások miatt bekövetkezett visszaesés utáni fellendülő szakaszban vannak, Magyarországon pedig az Otthon Start program jelent további piaci fellendülést 2025. szeptember 1-től.**

- Olaszországban az első félévi kamatcsökkenések, a csökkenő lakáskínálat és az erős kereslet hozzájárult a jelzáloghitel-piac növekedésének felgyorsulásához, amely várhatóan 2025. második félévében is fennmarad.
- A magyar hitel- és ingatlanpiacokon akár jelentős addicionális hitelfelvételi és ingatlanvásárlási keresletet hozhat az Otthon Start hitelprogram, amelynek pozitív hatásai várhatóan Q3-ban még csak mérsékelten, Q4-ben pedig erőteljesebben jelentkezhetnek.
- Lengyelországban a májusban megkezdett és júliusban folytatott kamatcsökkentés várhatóan további hitelfelvételi keresletet okoz az év hátralevő részében.

**Mindezek következtében a Csoport menedzsmentje magabiztos abban, hogy az idei évre kitűzött 6,0-7,0 milliárd Ft tisztított core EBITDA és 2,9-3,6 milliárd Ft tisztított core Adózott eredmény sáv teljesíthető.**



# DUNA HOUSE GROUP

## Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

| Konzolidált eredménykimutatás<br>(adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó<br>nyereség) | 2025 Q2        | 2024 Q2        | Változás      |              | 2025 Q1-Q2     | 2024 Q1-Q2     | Változás      |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
|                                                                                                    | (nem auditált) | (nem auditált) | mFt           | %            | (nem auditált) | (nem auditált) | mFt           | %           |
| Értékesítés nettó árbevétele                                                                       | 11 837,0       | 9 602,3        | +2 234,8      | +23%         | 21 863,2       | 18 491,4       | +3 371,8      | +18%        |
| Egyéb működési bevétel                                                                             | 245,1          | 101,8          | +143,3        | +141%        | 478,2          | 202,7          | +275,5        | +136%       |
| Saját termelésű készletek állományváltozása                                                        | 99,6           | 204,2          | -104,6        | -51%         | 87,6           | 382,0          | -294,4        | -77%        |
| Anyagköltségek                                                                                     | 23,9           | 26,5           | -2,6          | -10%         | 52,5           | 56,4           | -3,9          | -7%         |
| Eladott áruk és szolgáltatások                                                                     | 138,3          | 61,4           | +77,0         | +125%        | 177,3          | 117,0          | +60,4         | +52%        |
| Igénybevett szolgáltatások                                                                         | 9 099,5        | 7 204,8        | +1 894,7      | +26%         | 17 119,3       | 14 132,1       | +2 987,3      | +21%        |
| Személyi jellegű ráfordítások                                                                      | 706,1          | 703,4          | +2,7          | +0%          | 1 411,9        | 1 375,7        | +36,2         | +3%         |
| Egyéb működési ráfordítások                                                                        | 186,0          | 210,7          | -24,7         | -12%         | 344,5          | 346,3          | -1,8          | -1%         |
| <b>EBITDA</b>                                                                                      | <b>1 828,8</b> | <b>1 293,2</b> | <b>+535,6</b> | <b>+41%</b>  | <b>3 148,3</b> | <b>2 284,8</b> | <b>+863,5</b> | <b>+38%</b> |
| Értékcsökkenés és amortizáció                                                                      | 246,2          | 210,4          | +35,8         | +17%         | 484,0          | 414,8          | +69,2         | +17%        |
| Értékcsökkenés eszközhasználati jog                                                                | 125,7          | 116,1          | +9,7          | +8%          | 247,3          | 226,7          | +20,6         | +9%         |
| <b>Működési eredmény (EBIT)</b>                                                                    | <b>1 456,9</b> | <b>966,7</b>   | <b>+490,1</b> | <b>+51%</b>  | <b>2 416,9</b> | <b>1 643,2</b> | <b>+773,7</b> | <b>+47%</b> |
| Pénzügyi bevételek                                                                                 | 455,0          | 127,8          | +327,1        | +256%        | 558,2          | 291,0          | +267,2        | +92%        |
| Pénzügyi ráfordítások                                                                              | 259,2          | 165,9          | +93,3         | +56%         | 519,7          | 388,5          | +131,2        | +34%        |
| Közös vállalkozás eredményéből való részesedés,<br>tőkemódszer                                     | 0,0            | 1,3            | -1,3          | -98%         | 0,5            | 2,4            | -1,9          | -79%        |
| <b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>                                            | <b>1 652,6</b> | <b>929,9</b>   | <b>+722,7</b> | <b>+78%</b>  | <b>2 455,9</b> | <b>1 548,1</b> | <b>+907,8</b> | <b>+59%</b> |
| Jövedelemadók (helyi adókkal együtt)                                                               | 373,5          | 309,0          | +64,5         | +21%         | 581,6          | 485,3          | +96,2         | +20%        |
| <b>Folytatódó tevékenységek adózott eredménye</b>                                                  | <b>1 279,1</b> | <b>620,9</b>   | <b>+658,1</b> | <b>+106%</b> | <b>1 874,3</b> | <b>1 062,7</b> | <b>+811,6</b> | <b>+76%</b> |
| Megszűnő tevékenységek nettó eredménye                                                             | -25,3          | 0,0            | -25,3         | -            | -26,2          | 0,0            | -26,2         | -           |
| <b>Adózott eredmény</b>                                                                            | <b>1 253,7</b> | <b>620,9</b>   | <b>632,8</b>  | <b>+102%</b> | <b>1 848,1</b> | <b>1 062,7</b> | <b>785,4</b>  | <b>+74%</b> |
| Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási<br>különbségek                                          | -137,4         | -67,2          | -70,3         | +105%        | -368,1         | 344,9          | -713,0        | -207%       |
| <b>Teljes átfogó jövedelem</b>                                                                     | <b>1 116,3</b> | <b>553,8</b>   | <b>+562,6</b> | <b>+102%</b> | <b>1 480,0</b> | <b>1 407,7</b> | <b>+72,4</b>  | <b>+5%</b>  |
| ebből                                                                                              |                |                |               |              |                |                |               |             |
| a Társaság részvényeseire jutó eredmény                                                            | 1 083,2        | 534,4          | +548,8        | +103%        | 1 436,0        | 1 369,9        | +66,1         | +5%         |
| nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény                                                           | 33,1           | 19,4           | +13,7         | +71%         | 44,1           | 37,8           | +6,3          | +17%        |
| <b>Egy részvényre jutó eredmény hígított értéke</b>                                                | <b>34,5</b>    | <b>16,8</b>    | <b>+17,7</b>  | <b>+105%</b> | <b>50,9</b>    | <b>29,1</b>    | <b>+21,9</b>  | <b>+75%</b> |

Megjegyzések

- A negyedéves konszolidált árbevétel 12 milliárd forint (+23% év/év), az EBITDA 1,8 milliárd forint (+41% év/év) volt. Az EBITDA teljesítményét speciális tényezők befolyásolták, lásd a Tisztított core eredmény levezetését a 7-11. oldalon.
- A Saját termelésű készletek állományváltozása a saját fejlesztésű szoftverek aktiválásának tudható be. A negyedév során a folytatódott a Forest Hill fejlesztésen a lakások átadása, így készletérték került kivezetésre.
- Az Értékcsökkenés és amortizáció soron a Hgroup akvizíciójával összefüggésben azonosított immateriális eszközök (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke) amortizációja 110 millió forintot tett ki.
- A negyedév során a Csoport nettó pénzügyi eredménye 196 millió forint nyereség volt (2024. második negyedévében 38 millió forint veszteség), amelynek főbb tételei a következők:
  - Hgroup earnout kötelezettég átértékelésének eredménye: 272 millió Ft (2024. második negyedév: 2 millió Ft)
  - Kapott kamat: 35 millió forint (2024. második negyedévében 88 millió forint)
  - A Duna House NKP kötvények kamata: 110 millió forint mindkét időszakban
  - Devizaárfolyam-nyereség: 27 millió forint nyereség (2024. második negyedévében 4 millió forint nyereség)
- Az EBIT 490 millió forintos növekedése, a nettó pénzügyi eredmény 234 millió Ft-os javulása és a jövedelemadók 65 millió Ft-os növekedése és megszűnő tevékenység 25 millió Ft-os vesztesége eredményeként az adózott eredmény 1 254 millió forintot tett ki, ami 102%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A tisztított adózott eredmény 2025. második negyedévében 915 millió forintot tett ki, ami 32%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A tisztított core eredmények levezetése a 7-11. 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

| Konzolidált mérleg<br>adatok millió forintban | 2025.06.30<br>(nem auditált) | 2024.12.31<br>(auditált) | Változás        |             |
|-----------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|
|                                               |                              |                          | mFt             | %           |
| Immateriális javak és Goodwill                | 11 011,9                     | 11 662,8                 | -650,9          | -6%         |
| Ingatlanok                                    | 1 663,0                      | 1 912,6                  | -249,6          | -13%        |
| Eszközhasználati jog                          | 1 481,4                      | 1 306,5                  | +174,8          | +13%        |
| Egyéb                                         | 1 700,4                      | 1 469,0                  | +231,4          | +16%        |
| <b>Befektetett eszközök</b>                   | <b>15 856,6</b>              | <b>16 350,9</b>          | <b>-494,3</b>   | <b>-3%</b>  |
| Készletek                                     | 1 858,6                      | 2 212,7                  | -354,2          | -16%        |
| Vevőkövetelések                               | 4 367,3                      | 4 061,9                  | +305,5          | +8%         |
| Elkülönített pénzeszköz                       | 0,5                          | 0,5                      | +0,0            | +0%         |
| Pénzeszközök                                  | 6 696,7                      | 5 656,2                  | +1 040,5        | +18%        |
| Aktív időbeli elhatárolások                   | 1 623,0                      | 1 038,8                  | +584,2          | +56%        |
| Értékesítésre szánt eszközök                  | 1 280,4                      | 1 170,6                  | +109,8          | +9%         |
| Egyéb                                         | 2 218,0                      | 2 042,9                  | +175,1          | +9%         |
| <b>Forgóeszközök</b>                          | <b>18 044,5</b>              | <b>16 183,6</b>          | <b>+1 860,9</b> | <b>+11%</b> |
| <b>Eszközök összesen</b>                      | <b>33 901,1</b>              | <b>32 534,5</b>          | <b>+1 366,6</b> | <b>+4%</b>  |
|                                               |                              |                          |                 |             |
| <b>Saját tőke</b>                             | <b>3 611,1</b>               | <b>2 974,8</b>           | <b>+636,3</b>   | <b>+21%</b> |
| Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök            | 13 552,4                     | 13 661,3                 | -108,9          | -1%         |
| Egyéb                                         | 7 342,7                      | 8 423,0                  | -1 080,3        | -13%        |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>        | <b>20 895,1</b>              | <b>22 084,3</b>          | <b>-1 189,2</b> | <b>-5%</b>  |
| Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök           | 11,8                         | 0,0                      | +11,8           | -           |
| Szállítói kötelezettségek                     | 4 295,7                      | 4 368,0                  | -72,3           | -2%         |
| Passzív időbeli elhatárolások                 | 1 237,5                      | 803,5                    | +434,0          | +54%        |
| Egyéb                                         | 3 850,0                      | 2 303,8                  | +1 546,1        | +67%        |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>         | <b>9 394,9</b>               | <b>7 475,4</b>           | <b>+1 919,5</b> | <b>+26%</b> |
| <b>Források összesen</b>                      | <b>33 901,1</b>              | <b>32 534,5</b>          | <b>+1 366,6</b> | <b>+4%</b>  |

Megjegyzések

- Az immateriális javak és a goodwill közül 8,9 milliárd forintot tett ki a Hgroup akvizíció során azonosított immateriális javak és goodwill értéke. A féléves változást árfolyamváltozások okozták.
- A csoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei a negyedév végén 6,7 milliárd forintot tettek ki.
- A csoport mérlegében 1,7 milliárd forint könyv szerinti értékű saját használatú ingatlanokat és lízingelt ingatlanon végzett beruházásokat és 3,1 milliárd forint könyv szerinti értékű értékesítésre szánt ingatlanokat tartott (készletek és értékesítésre tartott eszközök).
- A csoport konszolidált saját tőkéje 2025. június 30-án 3,6 milliárd forintot tett ki.
- A negyedév végén a hosszú lejáratú hiteleinek és kölcsöneinek összértéke 13,6 milliárd forint volt, amelyből 13,0 milliárd forint a kibocsátott kötvények tőke- és kamatkötelezettségeinek összege, 0,6 milliárd forint pedig a Hgroup olaszországi banki hiteleinek értéke. A Csoport nettó külső hitelállománya 2025. június 30-án 6,9 milliárd forint volt, ami a 12 hónapos tisztított EBITDA 1,2-szeresének felel meg. 2025 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 egy halasztott kötelezettsége a HGroup akvizícióhoz kapcsolódóan: egy 4,2 milliárd forintos várható opciós kötelezettség a fennmaradó kisebbségi részesedés kivásárlásához kapcsolódóan. A részesedéssel kapcsolatos earnout kötelezettség 2025. júniusában kifizetésre került, amelyen 272 millió forint nyereséget ért el a Csoport.

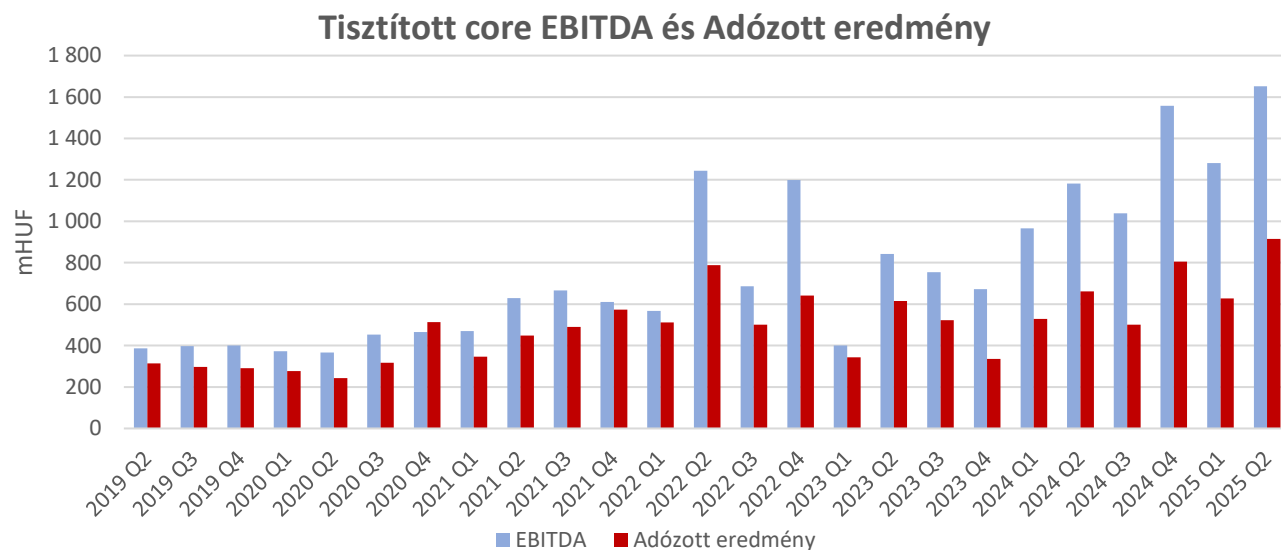
## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE – EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY

| adatok millió Ft-ban                     | 2025Q2         | 2024Q2         | Változás %   | 2025 Q1-Q2     | 2024 Q1-Q2     | Változás %   |
|------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>EBITDA</b>                            | <b>1 828,8</b> | <b>1 293,2</b> | <b>+41%</b>  | <b>3 148,3</b> | <b>2 284,8</b> | <b>+38%</b>  |
| (-) MyCity EBITDA                        | 130,7          | 152,7          | -14%         | 202,2          | 188,6          | +7%          |
| <b>Core EBITDA</b>                       | <b>1 698,1</b> | <b>1 140,5</b> | <b>+49%</b>  | <b>2 946,1</b> | <b>2 096,2</b> | <b>+41%</b>  |
| (-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye  | 53,7           | 0,0            | -            | 53,7           | 0,0            | -            |
| (-) Realizza és Relabora EBITDA-ja       |                | -32,8          | -100%        |                | -42,8          | -100%        |
| (-) Akvizíciós költség                   | -7,3           | -8,2           | -11%         | -40,6          | -8,2           | +394%        |
| <b>Core-t érintő korrekciók összesen</b> | <b>-46,4</b>   | <b>41,0</b>    | <b>-213%</b> | <b>-13,1</b>   | <b>51,0</b>    | <b>-126%</b> |
| <b>Tisztított core EBITDA</b>            | <b>1 651,7</b> | <b>1 181,5</b> | <b>+40%</b>  | <b>2 933,0</b> | <b>2 147,2</b> | <b>+37%</b>  |

| adatok millió Ft-ban                            | 2025Q2         | 2024Q2       | Változás %   | 2025 Q1-Q2     | 2024 Q1-Q2     | Változás %   |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Adózott eredmény</b>                         | <b>1 253,7</b> | <b>620,9</b> | <b>+102%</b> | <b>1 848,1</b> | <b>1 062,7</b> | <b>+74%</b>  |
| (-) MyCity adózott eredménye                    | 128,0          | 128,3        | -0%          | 209,8          | 141,7          | +48%         |
| <b>Core adózott eredmény</b>                    | <b>1 125,7</b> | <b>492,6</b> | <b>+129%</b> | <b>1 638,3</b> | <b>921,0</b>   | <b>+78%</b>  |
| (-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye         | 53,7           | 0,0          | -            | 53,7           | 0,0            | -            |
| (-) Realizza és Relabora adózott eredménye      |                | -36,0        | -100%        |                | -50,1          | -100%        |
| (-) Golden Visa alap eredménye                  | -26,2          | -            | -            | -26,2          | -              | -            |
| (-) Deviza tételek átértékelésének eredménye    | 27,0           | 4,2          | +543%        | 15,7           | 36,2           | -57%         |
| (-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése | 272,2          | 1,7          | -            | 278,5          | -42,8          | -751%        |
| (-) Lengyel adóeszközök leírása                 |                | -119,8       | -100%        |                | -119,8         | -100%        |
| (-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése   | -110,4         | -104,5       | +6%          | -221,1         | -213,0         | +4%          |
| (-) Akvizíciós költség                          | -7,3           | -8,2         | -11%         | -40,6          | -8,2           | +394%        |
| <b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>        | <b>-209,0</b>  | <b>262,5</b> | <b>-180%</b> | <b>-60,1</b>   | <b>397,6</b>   | <b>-115%</b> |
| <b>Korrekciók adóhatása</b>                     | <b>-2,2</b>    | <b>-62,3</b> | <b>-97%</b>  | <b>-36,6</b>   | <b>-97,7</b>   | <b>-63%</b>  |
| <b>Tisztított core adózott eredmény</b>         | <b>914,6</b>   | <b>692,9</b> | <b>+32%</b>  | <b>1 541,6</b> | <b>1 220,9</b> | <b>+26%</b>  |

- 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. második negyedében a Csoport a következő kiigazításokat alkalmazta:
  - 53,7 millió Ft EBITDA-szintű eredményt ért el a Csoport ingatlanok értékesítésén a MyCity fejlesztések lakásain felül.
  - 7,3 millió Ft akvizíciós költség merült fel a negyedévben a Csoport M&A tevékenységével kapcsolatosan.
  - 27,0 millió Ft árfolyamnyereség a deviza és devizában denominált követelések és kötelezettségek átértékeléséből.
  - 26,2 millió Ft veszteséget realizált a Csoport a működési engedély elutasítása következtében bezárásra került Golden Visa tevékenységen.
  - 272,2 millió Ft nyereség az olasz Hgroup akvizícióhoz kapcsolódó teljesítményalapú earnout kötelezettség átértékeléséből.
  - 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.
- A Csoport **tisztított core EBITDA-ja 1 651,7 millió forintot** tett ki 2025. második negyedében (+40% év/év).
- A Csoport **tisztított adózás utáni eredménye 914,6 millió forintot** tett ki (+32% év/év).

## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A DHG nagyon pozitív lendülettel indította a 2025-ös évet, erős tisztított EBITDA-adatokkal. A trend folytatódott a második negyedévben, rekord EBITDA és Adózott eredmény szinteket érve el.



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

| adatok millió Ft-ban         | Magyarország |         | Lengyelország |         | Csehország |         | Olaszország |         | Duna House összesen |         |
|------------------------------|--------------|---------|---------------|---------|------------|---------|-------------|---------|---------------------|---------|
|                              | 2025 Q2      | 2024 Q2 | 2025 Q2       | 2024 Q2 | 2025 Q2    | 2024 Q2 | 2025 Q2     | 2024 Q2 | 2025 Q2             | 2024 Q2 |
| Értékesítés nettó árbevétele | 1 876,9      | 1 762,1 | 3 126,6       | 2 494,1 | 61,9       | 66,2    | 6 771,6     | 5 279,9 | 11 837,0            | 9 602,3 |
| EBITDA                       | 514,7        | 491,0   | 158,7         | 51,9    | 17,0       | -3,8    | 1 138,4     | 754,1   | 1 828,8             | 1 293,2 |
| Működési eredmény            | 380,4        | 384,3   | 93,4          | -4,7    | 10,9       | -5,5    | 972,1       | 592,7   | 1 456,9             | 966,7   |
| Adózott eredmény             | 490,0        | 314,9   | 73,7          | -111,3  | 10,6       | -1,2    | 679,4       | 418,6   | 1 253,7             | 620,9   |

| adatok millió Ft-ban         | Magyarország |          | Lengyelország |          | Csehország |          | Olaszország |          | Duna House összesen |          |
|------------------------------|--------------|----------|---------------|----------|------------|----------|-------------|----------|---------------------|----------|
|                              | 2025Q1-2     | 2024Q1-2 | 2025Q1-2      | 2024Q1-2 | 2025Q1-2   | 2024Q1-2 | 2025Q1-2    | 2024Q1-2 | 2025Q1-2            | 2024Q1-2 |
| Értékesítés nettó árbevétele | 3 421,8      | 3 209,5  | 5 900,8       | 5 683,4  | 86,0       | 135,2    | 12 454,6    | 9 463,4  | 21 863,2            | 18 491,4 |
| EBITDA                       | 996,2        | 807,9    | 269,2         | 281,1    | 10,9       | -2,1     | 1 872,0     | 1 197,9  | 3 148,3             | 2 284,8  |
| Működési eredmény            | 735,8        | 607,0    | 140,8         | 173,7    | -1,2       | -8,8     | 1 541,5     | 871,4    | 2 416,9             | 1 643,2  |
| Adózott eredmény             | 647,2        | 460,2    | 108,0         | 4,8      | -2,0       | -8,6     | 1 095,0     | 606,3    | 1 848,1             | 1 062,7  |

- Az olaszországi tevékenységekből származó bevételek 28%-kal nőttek 2025. második negyedévében az előző év azonos időszakához képest. A negyedéves EBITDA 51%-kal, 1 138 millió forintra emelkedett, ami a csoport EBITDA-jának 63%-át tette ki.
- Magyarországon az ingatlanfejlesztési és ingatlanbefektetési tevékenység 2025. második negyedévében 566 millió forint bevételt és 184 millió forint negyedéves EBITDA-t generált ingatlanértékesítésekből. A magyarországi EBITDA összesen 515 millió forint, a tisztított core EBITDA pedig 338 millió forint (-3% 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, így a pénzügyi eredmény [5. oldalon](#) részletezett változásai a magyar tevékenységben merültek fel.
- Lengyelországban elmúlt a rövid távon elérhető állami támogatások kifutásának negatív hatása és újra növekedés tapasztalható az ingatlan és hitelpiacon. A Csoport lengyel leányvállalatainak bevétele 25%-kal növekedett, 3,1 milliárd forintos bevétellel második legerősebb negyedévért érte el. Az EBITDA 159 millió forintra ugrott.
- A cseh leányvállalatok 62 millió forint bevétellel és 11 millió forint EBITDA nyereséggel zárták a negyedévet.
- Az országonkénti tisztított eredményt a következő oldalak, a [piaci sajátosságokat pedig a 15. oldal](#) mutatja be.

## TISZTÍTOTT CORE EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT – 2025 Q2

| adatok millió Ft-ban                     | Magyarország |              | Lengyelország |             | Csehország  |             | Olaszország    |              | Duna House összesen |                |
|------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------------|---------------------|----------------|
|                                          | 2025Q2       | 2024 Q2      | 2025Q2        | 2024 Q2     | 2025Q2      | 2024 Q2     | 2025Q2         | 2024 Q2      | 2025Q2              | 2024 Q2        |
| <b>EBITDA</b>                            | <b>514,7</b> | <b>491,0</b> | <b>158,7</b>  | <b>51,9</b> | <b>17,0</b> | <b>-3,8</b> | <b>1 138,4</b> | <b>754,1</b> | <b>1 828,8</b>      | <b>1 293,2</b> |
| (-) MyCity EBITDA                        | 130,7        | 152,7        |               |             |             |             |                |              | 130,7               | 152,7          |
| <b>Core EBITDA</b>                       | <b>384,0</b> | <b>338,4</b> | <b>158,7</b>  | <b>51,9</b> | <b>17,0</b> | <b>-3,8</b> | <b>1 138,4</b> | <b>754,1</b> | <b>1 698,1</b>      | <b>1 140,5</b> |
| (-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye  | 53,7         |              |               |             |             |             |                |              | 53,7                | 0,0            |
| (-) Realizza és Relabora EBITDA-ja       |              |              |               |             |             |             |                | -32,8        | 0,0                 | -32,8          |
| (-) Akvizíciós költség                   | -7,3         | -8,2         |               |             |             |             |                |              | -7,3                | -8,2           |
| <b>Core-t érintő korrekciók összesen</b> | <b>-46,4</b> | <b>8,2</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>     | <b>32,8</b>  | <b>-46,4</b>        | <b>41,0</b>    |
| <b>Tisztított core EBITDA</b>            | <b>337,6</b> | <b>346,6</b> | <b>158,7</b>  | <b>51,9</b> | <b>17,0</b> | <b>-3,8</b> | <b>1 138,4</b> | <b>786,9</b> | <b>1 651,7</b>      | <b>1 181,5</b> |

| adatok millió Ft-ban                             | Magyarország  |              | Lengyelország |               | Csehország  |             | Olaszország  |              | Duna House összesen |              |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|
|                                                  | 2025Q2        | 2024 Q2      | 2025Q2        | 2024 Q2       | 2025Q2      | 2024 Q2     | 2025Q2       | 2024 Q2      | 2025Q2              | 2024 Q2      |
| <b>Adózott eredmény</b>                          | <b>490,0</b>  | <b>314,9</b> | <b>73,7</b>   | <b>-111,3</b> | <b>10,6</b> | <b>-1,2</b> | <b>679,4</b> | <b>418,6</b> | <b>1 253,7</b>      | <b>620,9</b> |
| (-) MyCity adózott eredménye                     | 128,0         | 128,3        |               |               |             |             |              |              | 128,0               | 128,3        |
| <b>Core adózott eredmény</b>                     | <b>362,0</b>  | <b>186,7</b> | <b>73,7</b>   | <b>-111,3</b> | <b>10,6</b> | <b>-1,2</b> | <b>679,4</b> | <b>418,6</b> | <b>1 125,7</b>      | <b>492,6</b> |
| (-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye          | 53,7          |              |               |               |             |             |              |              | 53,7                | 0,0          |
| (-) Realizza és Relabora adózott eredménye       |               |              |               |               |             |             |              | -36,0        | 0,0                 | -36,0        |
| (-) Golden Visa alap eredménye                   | -26,2         |              |               |               |             |             |              |              | -26,2               |              |
| (-) Deviza tételek ártértékelésének eredménye    | 27,0          | 4,2          |               |               |             |             |              |              | 27,0                | 4,2          |
| (-) Hgroup EarnOut kötelezettségek ártértékelése | 272,2         | 1,7          |               |               |             |             |              |              | 272,2               | 1,7          |
| (-) Lengyel adóeszközök leírása                  |               |              |               | -119,8        |             |             |              |              | 0,0                 | -119,8       |
| (-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése    |               |              |               |               |             |             | -110,4       | -104,5       | -110,4              | -104,5       |
| (-) Akvizíciós költség                           | -7,3          | -8,2         |               |               |             |             |              |              | -7,3                | -8,2         |
| <b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>         | <b>-319,4</b> | <b>2,3</b>   | <b>0,0</b>    | <b>119,8</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>110,4</b> | <b>140,5</b> | <b>-209,0</b>       | <b>262,5</b> |
| <b>Korrekciók adóhatása</b>                      | <b>28,7</b>   | <b>-0,2</b>  | <b>0,0</b>    | <b>-22,8</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>-30,9</b> | <b>-39,3</b> | <b>-2,2</b>         | <b>-62,3</b> |
| <b>Tisztított core adózott eredmény</b>          | <b>71,3</b>   | <b>188,7</b> | <b>73,7</b>   | <b>-14,3</b>  | <b>10,6</b> | <b>-1,2</b> | <b>758,9</b> | <b>519,7</b> | <b>914,6</b>        | <b>692,9</b> |

## TISZTÍTOTT CORE EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT – 2025 H1

| adatok millió Ft-ban                                     | Magyarország |              | Lengyelország |              | Csehország  |             | Olaszország    |                | Duna House összesen |                |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-------------|-------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                                          | 2025Q1-2     | 2024Q1-2     | 2025Q1-2      | 2024Q1-2     | 2025Q1-2    | 2024Q1-2    | 2025Q1-2       | 2024Q1-2       | 2025Q1-2            | 2024Q1-2       |
| <b>EBITDA</b>                                            | <b>996,2</b> | <b>807,9</b> | <b>269,2</b>  | <b>281,1</b> | <b>10,9</b> | <b>-2,1</b> | <b>1 872,0</b> | <b>1 197,9</b> | <b>3 148,3</b>      | <b>2 284,8</b> |
| (-) MyCity EBITDA                                        | 202,2        | 188,6        |               |              |             |             |                |                | 202,2               | 188,6          |
| <b>Core EBITDA</b>                                       | <b>794,1</b> | <b>619,3</b> | <b>269,2</b>  | <b>281,1</b> | <b>10,9</b> | <b>-2,1</b> | <b>1 872,0</b> | <b>1 197,9</b> | <b>2 946,1</b>      | <b>2 096,2</b> |
| (-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye                  | 53,7         | 0,0          |               |              |             |             |                |                | 53,7                | 0,0            |
| (-) Realizza és Relabora EBITDA-ja                       |              |              |               |              |             |             | 0,0            | -42,8          | 0,0                 | -42,8          |
| (-) Akvizíciós költség                                   | -40,6        | -8,2         |               |              |             |             |                |                | -40,6               | -8,2           |
| <b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>                 | <b>-13,1</b> | <b>8,2</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>     | <b>42,8</b>    | <b>-13,1</b>        | <b>51,0</b>    |
| <b>Tisztított core EBITDA</b>                            | <b>780,9</b> | <b>627,5</b> | <b>269,2</b>  | <b>281,1</b> | <b>10,9</b> | <b>-2,1</b> | <b>1 872,0</b> | <b>1 240,7</b> | <b>2 933,0</b>      | <b>2 147,2</b> |
| <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 |                |
|----------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------|-------------|----------------|--------------|---------------------|----------------|
|                                                          | 2025Q1-2      | 2024Q1-2     | 2025Q1-2      | 2024Q1-2     | 2025Q1-2    | 2024Q1-2    | 2025Q1-2       | 2024Q1-2     | 2025Q1-2            | 2024Q1-2       |
| <b>Adózott eredmény</b>                                  | <b>647,2</b>  | <b>460,2</b> | <b>108,0</b>  | <b>4,8</b>   | <b>-2,0</b> | <b>-8,6</b> | <b>1 095,0</b> | <b>606,3</b> | <b>1 848,1</b>      | <b>1 062,7</b> |
| (-) MyCity adózott eredménye                             | 209,8         | 141,7        |               |              |             |             |                |              | 209,8               | 141,7          |
| <b>Core adózott eredmény</b>                             | <b>437,3</b>  | <b>318,5</b> | <b>108,0</b>  | <b>4,8</b>   | <b>-2,0</b> | <b>-8,6</b> | <b>1 095,0</b> | <b>606,3</b> | <b>1 638,3</b>      | <b>921,0</b>   |
| (-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye                  | 53,7          | 0,0          |               |              |             |             |                |              | 53,7                | 0,0            |
| (-) Realizza és Relabora adózott eredménye               |               |              |               |              |             |             | 0,0            | -50,1        | 0,0                 | -50,1          |
| (-) Golden Visa alap eredménye                           | -26,2         |              |               |              |             |             |                |              | -26,2               |                |
| (-) Deviza tételek ártértékelésének eredménye            | 15,7          | 36,2         |               |              |             |             |                |              | 15,7                | 36,2           |
| (-) Hgroup EarnOut kötelezettségek ártértékelése         | 278,5         | -42,8        |               |              |             |             |                |              | 278,5               | -42,8          |
| (-) Lengyel adóeszközök leírása                          |               |              | 0,0           | -119,8       |             |             |                |              | 0,0                 | -119,8         |
| (-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése            |               |              |               |              |             |             | -221,1         | -213,0       | -221,1              | -213,0         |
| (-) Akvizíciós költség                                   | -40,6         | -8,2         |               |              |             |             |                |              | -40,6               | -8,2           |
| <b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>                 | <b>-281,1</b> | <b>14,8</b>  | <b>0,0</b>    | <b>119,8</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>221,1</b>   | <b>263,0</b> | <b>-60,1</b>        | <b>397,6</b>   |
| <b>Korrekciók adóhatása</b>                              | <b>25,3</b>   | <b>-1,3</b>  | <b>0,0</b>    | <b>-22,8</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>-61,9</b>   | <b>-73,7</b> | <b>-36,6</b>        | <b>-97,7</b>   |
| <b>Tisztított core adózott eredmény</b>                  | <b>181,5</b>  | <b>332,0</b> | <b>108,0</b>  | <b>101,8</b> | <b>-2,0</b> | <b>-8,6</b> | <b>1 254,2</b> | <b>795,7</b> | <b>1 541,6</b>      | <b>1 220,9</b> |
| <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<br>adatok mFt-ban                                                                      | 2025. 1.-6. hó<br>(nem auditált) | 2024. 1.-6. hó<br>(nem auditált) | Konszolidált Cash Flow kimutatás<br>adatok mFt-ban                            | 2025. 1.-6. hó<br>(nem auditált) | 2024. 1.-6. hó<br>(nem auditált) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>                                                                       |                                  |                                  | <b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>                          |                                  |                                  |
| Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye                                                                        | 2 455,9                          | 1 548,1                          | Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek          | 200,9                            | 0,0                              |
| Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye                                                                          | (26,2)                           | 0,0                              | Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése                                  | (450,3)                          | (2,3)                            |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                                                                                           | <b>2 429,7</b>                   | <b>1 548,1</b>                   | Befektetési célú ingatlanok vásárlása                                         | 0,0                              | 0,0                              |
|                                                                                                                         |                                  |                                  | Pénzügyi eszközök vásárlása                                                   | (6,0)                            | 29,6                             |
| Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése | 583,1                            | 510,0                            | Közös vezetésű vállalatától kapott osztalék                                   | (2,4)                            | 0,0                              |
| Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése                                 | 148,2                            | 131,5                            | Fejlesztési kiadások                                                          | (79,5)                           | (73,1)                           |
| Részvényalapú kifizetések ráfordításai                                                                                  | 71,3                             | 35,6                             | Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve               | 0,0                              | 0,0                              |
|                                                                                                                         |                                  |                                  | <b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>                    | <b>(337,3)</b>                   | <b>(45,7)</b>                    |
|                                                                                                                         |                                  |                                  |                                                                               |                                  |                                  |
| Nettó árfolyamkülönbözet                                                                                                | 43,2                             | 1,2                              | <b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>                       |                                  |                                  |
| Függő kifizetések valós értékének kiigazítása                                                                           | (278,5)                          | 0,0                              | Saját részvények vásárlása                                                    | (21,0)                           | (10,9)                           |
| Pénzügyi bevételek                                                                                                      | (279,6)                          | (291,0)                          | Nem ellenőrző részesedések megszerzése                                        | 0,0                              | 0,0                              |
| Pénzügyi költségek                                                                                                      | 519,7                            | 388,5                            | Lízingkötelezettségek törlesztésének kifizetése                               | (247,3)                          | (273,1)                          |
| Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt származékos instrumentumok nettó vesztesége                               | 0,0                              | 0,0                              | Halasztott vételár fizetése                                                   | (920,7)                          | (237,8)                          |
| Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből                                                        | (0,5)                            | (2,4)                            | Hitelfelvételből származó bevétel                                             | 0,0                              | 0,0                              |
| Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása                                                                  | 1,7                              | (13,9)                           | Hitelek visszafizetése                                                        | (46,2)                           | (279,1)                          |
|                                                                                                                         |                                  |                                  |                                                                               |                                  |                                  |
| <b>Működő tőke változásai</b>                                                                                           |                                  |                                  | Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok                         | (80,8)                           | (4 527,4)                        |
|                                                                                                                         |                                  |                                  | Nem ellenőrző részesedéseknek fizetett osztalék                               | 0,0                              | 0,0                              |
| A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)                  | (965,4)                          | 69,8                             | <b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>                 | <b>(1 315,9)</b>                 | <b>(5 328,3)</b>                 |
| Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése                                                  | 354,2                            | 401,3                            |                                                                               |                                  |                                  |
| Értékesítési célú ingatlan vásárlása                                                                                    | (109,8)                          | (1 267,8)                        |                                                                               |                                  |                                  |
| A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése      | 579,2                            | (430,4)                          |                                                                               |                                  |                                  |
| Kapott kamatok                                                                                                          | 90,9                             | 238,9                            | Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása                            | 881,0                            | (5 053,0)                        |
| Kifizetett kamatok                                                                                                      | (349,4)                          | (340,7)                          | Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején                | 5 656,2                          | 8 292,6                          |
| Fizetett jövedelemadó                                                                                                   | (303,7)                          | (657,8)                          | Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken | 159,6                            | (8,3)                            |
| <b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>                                                                 | <b>2 534,3</b>                   | <b>321,0</b>                     | <b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>          | <b>6 696,7</b>                   | <b>3 231,3</b>                   |



# DUNA HOUSE GROUP

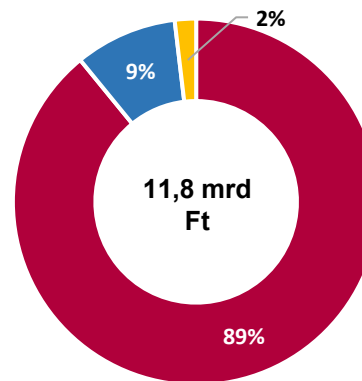
## Szegmens riport



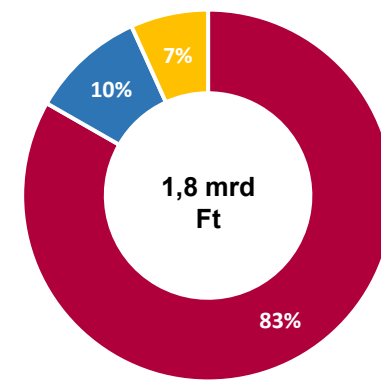
## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

| KONSZOLIDÁLT<br>(adatok m Ft-ban) | 2025<br>Q2      | 2024<br>Q2     | Változás        | Változás<br>(%) | 2025<br>Q1-Q2   | 2024<br>Q1-Q2   | Változás        | Változás<br>(%) |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Pénzügyi közvetítő szegmens       | 10 546,2        | 8 241,3        | +2 304,9        | +28%            | 19 556,1        | 15 836,9        | +3 719,2        | +23%            |
| Ingatlanszolgáltatások szegmens   | 1 068,4         | 1 092,9        | -24,5           | -2%             | 2 124,9         | 2 148,8         | -23,9           | -1%             |
| Egyéb szegmens                    | 222,4           | 268,1          | -45,7           | -17%            | 182,2           | 505,7           | -323,5          | -64%            |
| <b>Árbevétel összesen</b>         | <b>11 837,0</b> | <b>9 602,3</b> | <b>+2 234,8</b> | <b>+23%</b>     | <b>21 863,2</b> | <b>18 491,4</b> | <b>+3 371,8</b> | <b>+18%</b>     |
| Pénzügyi közvetítő szegmens       | 1 511,2         | 1 066,5        | +444,7          | +42%            | 2 585,8         | 1 881,5         | +704,3          | +37%            |
| Ingatlanszolgáltatások szegmens   | 181,0           | 100,6          | +80,4           | +80%            | 378,9           | 212,6           | +166,3          | +78%            |
| Egyéb szegmens                    | 136,5           | 126,1          | +10,4           | +8%             | 183,6           | 190,7           | -7,1            | -4%             |
| <b>EBITDA összesen</b>            | <b>1 828,8</b>  | <b>1 293,2</b> | <b>+535,6</b>   | <b>+41%</b>     | <b>3 148,3</b>  | <b>2 284,8</b>  | <b>+863,5</b>   | <b>+38%</b>     |
| Pénzügyi közvetítő szegmens       | 14%             | 13%            | +1%p            |                 | 13%             | 12%             | +1%p            |                 |
| Ingatlanszolgáltatások szegmens   | 17%             | 9%             | +8%p            |                 | 18%             | 10%             | +8%p            |                 |
| Egyéb szegmens                    | 61%             | 47%            | +14%p           |                 | 101%            | 38%             | +63%p           |                 |
| <b>EBITDA margin összesen</b>     | <b>15%</b>      | <b>13%</b>     | <b>+2%p</b>     |                 | <b>14%</b>      | <b>12%</b>      | <b>+2%p</b>     |                 |

Konszolidált árbevétel –  
2025 Q2



Konszolidált EBITDA –  
2025 Q2



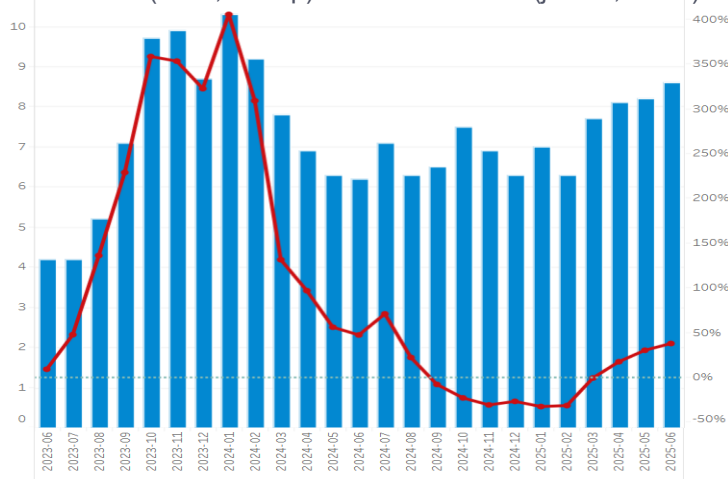
■ Pénzügyi közvetítés ■ Ingatlanszolgáltatások ■ Egyéb & kiszűrések

- A csoport bevétele 23%-kal, az EBITDA pedig 41%-kal ugrott 2025. második negyedévében éves összehasonlításban.
- A pénzügyi közvetítés bevételei éves 28%-kal 10,5 milliárd forintra nőttek, az EBITDA-marzs pedig a korábbi javuló trendet folytatva 14%-ra emelkedett a negyedévben.
- A Csoport ingatlan szolgáltatások szegmensének bevétele változatlan maradt, az EBITDA pedig 181,0 millió forintra javult, mivel a szegmensben a legjövedelmezőbb magyarországi tevékenységek részesedése nőtt.
- Az egyéb és kiszűrések szegmens tartalmazza a szegmensek közötti konszolidációs eliminációkat és befektetési tevékenységeket. A negyedév során folytatódott a Csoport ingatlanportfóliójának értékesítése, 4 db ingatlan került eladásával 566 millió Ft bevételt és 201 millió Ft adózás előtti eredményt érve el.
- 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)

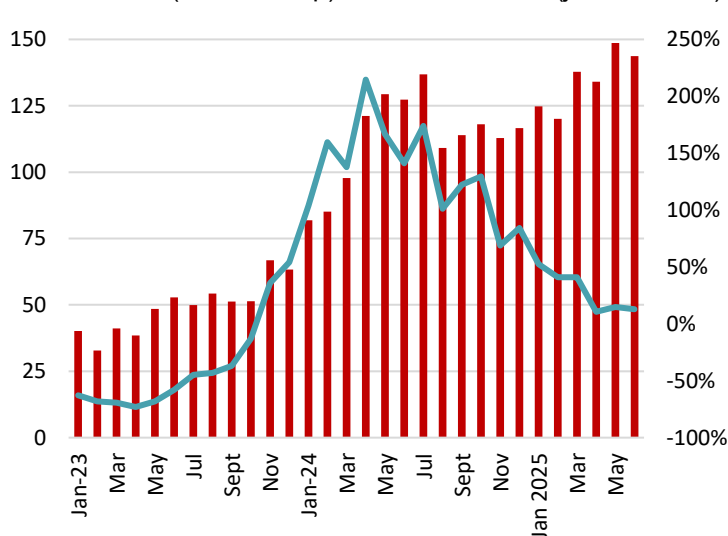


Forrás: BIK, <https://media.bik.pl/analizy-rynkow>

- 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. márciusában a helyzet javulni kezdett az ingatlanárak korrekciója, a magasabb kereslet és a csökkenő banki árréseknek köszönhetően, és ez a tendenciának a második negyedévben is folytatódott az alacsonyabb kamatlábak miatt.

### Magyarország

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

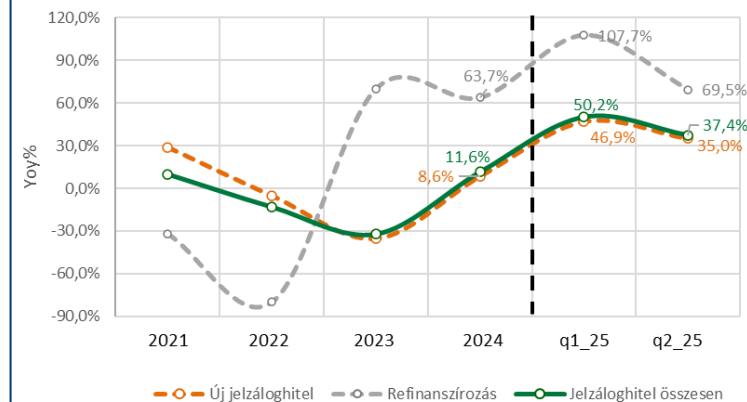


Forrás: MNB

- 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 második negyedévében éves szinten 13%-kal emelkedve 426 milliárd forintos rekordszintre nőttek.
- A szegmensnek további jelentős lendületet adhat az Otthon Start program 3%-os hitelkonstrukció.

### 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 félévi kamatcsökkenések, a csökkenő lakáskínálat és az erős kereslet együttesen hozzájárultak az olasz jelzáloghitel-piac folyamatos növekedéséhez. Az Assofin elemzői szerint az új jelzáloghitelek értéke a negyedév során 35%-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<br>(adatok m Ft-ban) | 2025<br>Q2      | 2024<br>Q2     | Változás        | Változás<br>(%) | 2025<br>Q1-Q2   | 2024<br>Q1-Q2   | Változás        | Változás<br>(%) |
|------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b>      | <b>10 546,2</b> | <b>8 241,3</b> | <b>+2 304,9</b> | <b>+28%</b>     | <b>19 556,1</b> | <b>15 836,9</b> | <b>+3 719,2</b> | <b>+23%</b>     |
| Közvetlen költségek                      | 7 897,9         | 6 205,6        | +1 692,3        | +27%            | 14 714,1        | 11 902,0        | +2 812,1        | +24%            |
| <b>Bruttó fedezet</b>                    | <b>2 648,3</b>  | <b>2 035,7</b> | <b>+612,7</b>   | <b>+30%</b>     | <b>4 842,0</b>  | <b>3 934,9</b>  | <b>+907,1</b>   | <b>+23%</b>     |
| Közvetett működési költségek             | 1 137,1         | 969,2          | +167,9          | +17%            | 2 256,2         | 2 053,4         | +202,8          | +10%            |
| <b>EBITDA</b>                            | <b>1 511,2</b>  | <b>1 066,5</b> | <b>+444,7</b>   | <b>+42%</b>     | <b>2 585,8</b>  | <b>1 881,5</b>  | <b>+704,3</b>   | <b>+37%</b>     |
| Fedezeti hányad (%)                      | 25%             | 25%            | +0%             |                 | 25%             | 25%             | -0%             |                 |
| EBITDA margin (%)                        | 14%             | 13%            | +1%             |                 | 13%             | 12%             | +1%             |                 |
| <b>Hitelvolumen (mrd HUF)</b>            | <b>340,9</b>    | <b>249,6</b>   | <b>+91,3</b>    | <b>+37%</b>     | <b>626,1</b>    | <b>505,6</b>    | <b>+120,6</b>   | <b>+24%</b>     |
| Magyarország                             | 38,2            | 34,1           | +4,1            | +12%            | 70,4            | 59,4            | +11,0           | +19%            |
| Lengyelország                            | 126,4           | 83,6           | +42,8           | +51%            | 228,4           | 210,9           | +17,6           | +8%             |
| Olaszország                              | 176,3           | 131,9          | +44,4           | +34%            | 327,3           | 235,3           | +92,0           | +39%            |

- A szegmens árbevétele 28%-kal magasabb volt, mint 2024 második negyedévében, fedezeti hányada 25%-kon változatlan maradt, bruttó fedezete 2,6 milliárd forint volt. A közvetett költségek 17%-kal emelkedtek, így a szegmens EBITDA-ja 1511,2 millió forintra (+42% év/év) ugrott, EBITDA-hányada 14%-ra javult.
- Olaszországban a hitelállomány 2025. második negyedévében 176,3 milliárd forintot tett ki (436,2 millió euró), ami forintban számolva 33,7%-os (euróban számolva 28,9%-os) ugrást jelent 2024. második negyedévéhez képest. Negyedév/negyedév szintén emelkedtek a volumenek - forintban kifejezve 16,8%-kal, euróban kifejezve 17,0%-kal.
- Lengyelországban a Csoport közvetített hitelállománya 2025. második negyedévében 126,4 milliárd forintot ért el, ami forintban számolva 23,8%-os növekedést jelent negyedév/negyedév (zlotyban számolva +25,8%). A támogatott hitelprogram befejeződése 2024. második negyedévében mérsékelt volumeneket hozott, így azon negyedévhez képest a volumenek forintban kifejezve 51,2%-kot ugrottak (zlotyban kifejezve +43,8%).
- Magyarországon a közvetített hitelek volumene 38,2 milliárd forint volt, ami éves szinten 12,0%-os növekedést jelent. Az előző negyedévhez képest a közvetített hitelállomány 18,8%-kal nőtt.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

| INGATLANSZOLGÁLTATÁSOK                               | 2025           | 2024           | Változás      | Változás    | 2025           | 2024           | Változás      | Változás    |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|-------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
| (adatok m Ft-ban)                                    | Q2             | Q2             |               | (%)         | Q1-Q2          | Q1-Q2          |               | (%)         |
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b>                  | <b>1 068,4</b> | <b>1 092,9</b> | <b>-24,5</b>  | <b>-2%</b>  | <b>2 124,9</b> | <b>2 148,8</b> | <b>-23,9</b>  | <b>-1%</b>  |
| Közvetlen költségek                                  | 220,4          | 281,4          | -60,9         | -22%        | 475,1          | 605,6          | -130,6        | -22%        |
| <b>Bruttó fedezet</b>                                | <b>847,9</b>   | <b>811,5</b>   | <b>+36,4</b>  | <b>+4%</b>  | <b>1 649,8</b> | <b>1 543,2</b> | <b>+106,7</b> | <b>+7%</b>  |
| Közvetett működési költségek                         | 666,9          | 710,9          | -44,0         | -6%         | 1 271,0        | 1 330,6        | -59,6         | -4%         |
| <b>EBITDA</b>                                        | <b>181,0</b>   | <b>100,6</b>   | <b>+80,4</b>  | <b>+80%</b> | <b>378,9</b>   | <b>212,6</b>   | <b>+166,3</b> | <b>+78%</b> |
| Fedezeti hányad (%)                                  | 79%            | 74%            | +5%p          |             | 78%            | 72%            | +6%p          |             |
| EBITDA margin (%)                                    | 17%            | 9%             | +8%p          |             | 18%            | 10%            | +8%p          |             |
| <b>Hálózati jutalékbevétele*</b>                     | <b>4 277,6</b> | <b>4 049,9</b> | <b>+227,7</b> | <b>+6%</b>  | <b>8 837,4</b> | <b>8 015,1</b> | <b>+822,3</b> | <b>+10%</b> |
| Magyarország                                         | 3 136,3        | 2 968,0        | +168,3        | +6%         | 6 650,8        | 5 717,3        | +933,5        | +16%        |
| Lengyelország                                        | 1 085,4        | 1 016,4        | +69,0         | +7%         | 2 108,3        | 2 166,3        | -58,0         | -3%         |
| Csehország                                           | 55,9           | 65,5           | -9,7          | -15%        | 78,3           | 131,5          | -53,2         | -40%        |
| <i>Bruttó fedezet / Hálózati jutalékbevétele (%)</i> | <i>19,8%</i>   | <i>20,0%</i>   | <i>-0,2%p</i> |             | <i>18,7%</i>   | <i>19,3%</i>   | <i>-0,6%p</i> |             |
| <i>EBITDA / Hálózati jutalékbevétele (%)</i>         | <i>4,2%</i>    | <i>2,5%</i>    | <i>+1,7%p</i> |             | <i>4,3%</i>    | <i>2,7%</i>    | <i>+1,6%p</i> |             |

\*az az összbevétel, 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 181,0 millió forintra ugrott köszönhetően a kimagasló jutalékvolumeneknek és az olaszországi Realizza veszteséges üzleti tevékenység lezárásának.
- A magyar piacon a jutalékbevételek éves szinten 5,7%-kal emelkedtek, míg a megelőző negyedévi rekordhoz képest 10,8%-kal csökkentek. 3,1 milliárd forintos volumennel a Csoport történelmének legerősebb negyedévei között van Q2.
- Lengyelországban a hálózati jutalékbevételek 1,1 milliárd forintot értek el, ami forintban kifejezve 6,1%-os növekedést jelent az előző negyedévhez képest (+7,8% zlotyban kifejezve). Éves összehasonlításban a hálózati jutalékbevételek forintban kifejezve 6,8%-kal (zlotyban kifejezve +1,6%-kal) növekedett, ami stabil növekedési pályát mutat.



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

| EGYÉB ÉS KISZÚRÉSEK<br>(adatok m Ft-ban) | 2025<br>Q2     | 2024<br>Q2     | Változás        | Változás<br>(%) | 2025<br>Q1-Q2  | 2024<br>Q1-Q2  | Változás        | Változás<br>(%) |
|------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b>      | <b>222,4</b>   | <b>268,1</b>   | <b>-45,7</b>    | <b>-17%</b>     | <b>182,2</b>   | <b>505,7</b>   | <b>-323,5</b>   | <b>-64%</b>     |
| Közvetlen költségek                      | 11,4           | 137,2          | -125,9          | -92%            | -54,5          | 280,5          | -334,9          | -119%           |
| <b>Bruttó fedezet</b>                    | <b>211,1</b>   | <b>130,8</b>   | <b>+80,2</b>    | <b>+61%</b>     | <b>236,7</b>   | <b>225,2</b>   | <b>+11,4</b>    | <b>+5%</b>      |
| Közvetett működési költségek             | 74,5           | 4,8            | +69,8           | +1457%          | 53,1           | 34,6           | +18,5           | +54%            |
| <b>EBITDA</b>                            | <b>136,5</b>   | <b>126,1</b>   | <b>+10,4</b>    | <b>8%</b>       | <b>183,6</b>   | <b>190,7</b>   | <b>-7,1</b>     | <b>-4%</b>      |
| Fedezeti hányad (%)                      | 95%            | 49%            | +46%            |                 | 130%           | 45%            | +85%            |                 |
| EBITDA margin (%)                        | 61%            | 47%            | +14%            |                 | 101%           | 38%            | +63%            |                 |
| <b>Ingtatlanok könyv szerinti értéke</b> | <b>4 763,9</b> | <b>3 759,4</b> | <b>+1 004,5</b> | <b>+27%</b>     | <b>4 763,9</b> | <b>3 759,4</b> | <b>+1 004,5</b> | <b>+27%</b>     |
| Értékesítésre tartott ingatlanok         | 3 100,9        | 2 123,4        | +977,5          | +46%            | 3 100,9        | 2 123,4        | +977,5          | +46%            |
| Operatív ingatlanok                      | 1 663,0        | 1 635,9        | +27,1           | +2%             | 1 663,0        | 1 635,9        | +27,1           | +2%             |

- 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 áthelyezte székhelyét Budapest II. kerület Kapás utca 6-12. szám alá, így a negyedév során átsorolásra került Operatív ingatlanokról Értékesítésre tartott ingatlanok közé a Csoport Budapest I. kerület Gellérthegy utca 17. alatti, már nem használt központi irodája 221 millió Ft könyv szerinti értéken.
- A Csoport összesen 365 millió Ft könyv szerinti értéken nyilvántartott ingatlant értékesített 566 mFt-ért 184mFt EBITDA-t realizálva.
- 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<br>jogosító részesedésre<br>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 átértékelése |               | -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                  | 388,5                                                  | 2 974,8             |
| Jóváhagyott osztalék                      |               |              |                    | -875,4           | -875,4                   |                                                        | -875,4              |
| Teljes átfogó jövedelem                   |               |              | -357,6             | 1 793,6          | 1 436,0                  | 34,7                                                   | 1 470,6             |
| Saját részvény vásárlás                   |               |              |                    |                  | 17,7                     |                                                        | 17,7                |
| Hgroup vételár kötelezettség átértékelése |               | 0,0          |                    | 0,0              | 0,0                      | 0,0                                                    | 0,0                 |
| Munkavállalói részvényprogram             |               | 23,4         |                    |                  | 23,4                     |                                                        | 23,4                |
| 2025. június 30.                          | 172,0         | 2 067,0      | 632,0              | 548,3            | 3 188,0                  | 423,2                                                  | 3 611,1             |

**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 2025Q2 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. augusztus 22.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága