

DUNA HOUSE GROUP

2022.Q3 Negyedéves jelentés

2022. november 29.



Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások	4. oldal
Tisztított core eredmény levezetése	7. oldal
Árbevétel, EBITDA, működési- és adózott eredmény országonként.....	9. oldal
2022 Guidance teljesülés.....	10. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás	11. oldal
Szegmens riport.....	12. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens.....	15. oldal
Ingatlanközvetítő franchise szegmens.....	16. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	17. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens.....	18. oldal
Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek.....	19. oldal
Egyéb- és kiszűrések szegmens	21. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	22. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	23. oldal
Nyilatkozat.....	24. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2022. 7-9. hó

Negyedéves eredmény

- **Duna House Group (a „Csoport”) árbevétele 120%-kal bővülve 8,4 milliárd Ft-ra, EBITDA-ja 60%-kal emelkedve 904 millió Ft-ra ugrott 2022. harmadik negyedévében a megelőző évhez képest.**
- A 2022. második negyedévi rekord eredmények után a kamatemelések miatt kialakult ingatlan-, és hitelpiaci visszaesésben a csúcshoz képest csökkentek a Csoport core eredményszintjei. Az olasz akvizícióval megerősödve, rekord összegű készpénzállománnyal és a sikeresen kivitelezett Forest Hill projekt átadás alatt álló lakásaival állja a kihívásokat a Csoport.
- A 2022. harmadik negyedévében 8,4 milliárd Ft árbevételt (+120% év/év) és 686 millió Ft tisztított core EBITDA-t ért el a Csoport (+3% év/év). Tisztított core adózott eredménye év/év 2%-kal emelkedve 501 millió Ft-ot tett ki. A core hitel, ingatlan és kapcsolódó szolgáltatások csökkenő volumene mellett jelentősen hozzájárult a Csoport eredményeihez a Forest Hill projekt lakásainak átadása. A negyedév végéig a lakások összesen 30%-a került átadásra, az eddig összesen elszámolt 2,9 milliárd Ft árbevételen 490 millió Ft EBITDA-t realizált a Cégcsoport, amiből 1,1 milliárd Ft árbevételt és 275 millió Ft EBITDA-t 2022. harmadik negyedévében. Jelenlegi értékesítési árak mellett a Csoport még további 6,1 milliárd Ft nettó cash flow-t vár a projektből 2022. szeptember 30-at követően.
- Olaszország 437 millió Ft negyedéves EBITDA szintet ért. Magyarországi tevékenységek 533 millió Ft EBITDA-t generáltak, míg Lengyelország a változó kamatozású hitelek által dominált piaci környezetben -52 millió Ft EBITDA szintre esett vissza (piaci sajátosságokról lásd 15. o.). A menedzsment fókusza a hálózat bővítése és a piacszerzés, várakozásai szerint a jelenleg rendkívül szigorú hitelfelvételi korlátok piacra gyakorolt negatív hatása rövid távon mérséklődni fog és hamarosan újra növekedési pályára áll a lengyel piac.

2022. Guidance

- A Cégcsoport a nehéz piaci környezetben is 9 hónap alatt túllépte az egész évre kitűzött core és konszolidált adózott eredmény guidance alsó határát. A menedzsment magabiztos, hogy a core és konszolidált EBITDA szintek is a tervezett sávon belül fogják zárni az évet.

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2022 Q3	2021 Q3	Változás		2022 Q1- Q3	2021 Q1- Q3	Változás	
	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	8 385,0	3 817,3	+4 567,7	+120%	25 379,8	9 728,5	+15 651,4	+161%
Egyéb működési bevétel	69,8	24,9	+44,9	+180%	358,8	241,6	+117,1	+48%
Saját termelésű készletek állományváltozása	525,0	-371,9	+896,9	-241%	717,1	-1 002,3	+1 719,4	-172%
Anyagköltségek	57,1	61,4	-4,3	-7%	182,5	195,7	-13,2	-7%
Eladott áruk és szolgáltatások	541,6	664,6	-123,0	-19%	1 653,4	1 721,9	-68,4	-4%
Igénybevett szolgáltatások	5 852,7	2 559,6	+3 293,1	+129%	17 896,6	6 316,1	+11 580,5	+183%
Személyi jellegű ráfordítások	440,5	216,0	+224,5	+104%	1 578,0	619,4	+958,6	+155%
Egyéb működési ráfordítások	133,9	149,5	-15,7	-10%	543,4	611,7	-68,3	-11%
EBITDA	904,1	563,1	+341,0	+61%	3 167,6	1 507,7	+1 660,0	+110%
Értékcsökkenés és amortizáció	89,2	52,0	+37,2	+71%	265,6	132,0	+133,6	+101%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	70,2	40,5	+29,7	+73%	205,2	104,4	+100,8	+96%
Működési eredmény (EBIT)	744,7	470,5	+274,1	+58%	2 696,8	1 271,2	+1 425,6	+112%
Pénzügyi bevételek	269,4	81,1	+188,3	+232%	519,1	108,0	+411,0	+380%
Pénzügyi ráfordítások	161,7	73,3	+88,4	+121%	456,9	257,0	+200,0	+78%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	0,6	70,3	-69,7	-99%	80,1	110,9	-30,8	-28%
Adózás előtti eredmény	853,0	548,6	+304,3	+55%	2 839,1	1 233,2	+1 605,8	+130%
Jövedelemadók	125,9	83,4	+42,5	+51%	515,7	208,3	+307,4	+148%
Adózott eredmény	727,1	465,3	+261,8	+56%	2 323,4	1 025,0	+1 298,4	+127%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	530,3	-1,8	+532,0	-29 934%	1 160,5	28,8	+1 131,7	+3 930%
Egyéb átfogó jövedelem	530,3	-1,8	+532,0	-29 934%	1 160,5	28,8	+1 131,7	+3 930%
Teljes átfogó jövedelem ebből	1 257,3	463,5	+793,8	+171%	3 483,9	1 053,8	+2 430,1	+231%
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	1 152,5	482,5	+670,0	+139%	3 120,5	1 080,4	+2 040,2	+189%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	104,8	1,0	+103,8	+9 946%	363,3	-6,6	+369,9	-5 601%
Egy részvényre jutó eredmény alap- és higitott értéke	18,6	13,0	+5,6	+43%	57,4	28,6	+28,7	+100%

Megjegyzések

- A Csoport negyedéves árbevétele 8,4 milliárd Ft-ot tett ki (+120% év/év), szerkezete a fellendülő Forest Hill átadások és a csökkenő alaptervekenységi volumenek miatt némileg átalakult. Az EBITDA 0,9 milliárd Ft-ot tett ki (+61% év/év). Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, lásd a Tisztított core eredmény levezetése-t a 7. oldalon.
- A Saját termelésű készletek állományváltozása a cégcsoport 100%-os tulajdonában lévő Forest Hill fejlesztési projektekre aktivált költségek és a már birtokba adott, végszámlázott lakások bekerülési értékének különbözetéből adódik. A negyedév alatt folytatódott a Forest Hill projekt lakásainak átadása, amellyel kapcsolatban 1 146 millió Ft árbevétel ismert el a Csoport és 736 millió Ft készletértéket vezetett ki.
- Az igénybevett szolgáltatások értékét jelentősen növeli a HGroup konszolidálása valamint a hitelközvetítói tevékenység növekedése.
- A Csoport 144,3 millió Ft nettó árfolyamnyereséget könyvelt el deviza tételeken (2021. harmadik negyedévében 69,7 millió Ft árfolyamnyereség), valamint 72 millió Ft kamatbevételért. Pénzügyi ráfordításai a 2022. januárban kibocsátott NKP kötvény kamata (Duna House NKP Kötvény 2030/l. és 2032/l. kötvények negyedéves kamata összesen 105 millió Ft volt) és a konszolidációba bevont olasz leányvállalatok bankhiteleinek kamata miatt növekedtek.
- A 2022. harmadik negyedévi adózott eredmény 262 millió Ft-tal haladta meg 2021. azonos időszakát. **A tisztított core eredmény 501 millió Ft-ot tett ki, ezzel 12 millió Ft-tal meghaladja az előző év harmadik negyedévéét. A MyCity tevékenység 139 millió Ft-tal, egyedi tételek pedig 88 millió Ft-tal javították azt. A Tisztított core eredmény levezetése a 7. oldalon található.**
- Az egyéb átfogó jövedelem megugrását a devizában nyilvántartott goodwill értékek árfolyamváltozásai okozták

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2022.09.30 (nem auditált)	2021.12.31 (Auditált)	Változás	
			mFt	%
Goodwill	11 306,5	1 775,5	+9 530,9	+537%
Befektetési célú ingatlanok	1 365,5	1 849,5	-484,0	-26%
Ingatlanok	1 841,1	409,1	+1 432,1	+350%
Eszközhasználati jog	1 554,7	347,4	+1 207,3	+348%
Egyéb	1 125,1	1 210,0	-84,9	-7%
Befektetett eszközök	17 192,8	5 244,1	+11 948,8	+228%
Készletek	6 673,5	7 418,9	-745,4	-10%
Vevőkövetelések	2 006,9	2 102,1	-95,1	-5%
Elkülönített pénzeszköz	219,0	1 270,5	-1 051,5	-83%
Pénzeszközök	8 663,3	5 226,5	+3 436,7	+66%
Aktív időbeli elhatárolások	1 765,5	734,5	+1 031,0	+140%
Egyéb	2 668,4	615,9	+2 052,4	+333%
Forgóeszközök	21 996,5	17 368,4	+4 628,2	+27%
Eszközök összesen	39 189,4	22 612,5	+16 576,9	+73%
Saját tőke	9 620,8	6 921,5	+2 699,4	+39%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	14 540,7	6 909,5	+7 631,2	+110%
Egyéb	5 748,9	591,3	+5 157,6	+872%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	20 289,6	7 500,8	+12 788,8	+171%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	592,0	4 373,4	-3 781,3	-86%
Szállítói kötelezettségek	2 117,4	1 321,1	+796,3	+60%
Passzív időbeli elhatárolások	1 588,4	369,3	+1 219,1	+330%
Egyéb	4 981,1	2 126,5	+2 854,6	+134%
Rövid lejáratú kötelezettségek	9 278,9	8 190,2	+1 088,7	+13%
Források összesen	39 189,4	22 612,5	+16 576,9	+73%

Megjegyzések

- A Goodwill értéke 9,5 milliárd Ft-tal emelkedett az olasz HGroup felvásárlása következtében. A részesedésért kifizetett vételár halasztott kötelezettségekkel növelt értékének és a Hgroup konszolidált saját tőkéjének különbsége teljes egészében Goodwill-ként kerül kimutatásra jelen jelentésben. Folyamatban van az IFRS 3 szerinti Purchase Price Allocation elkészítése, amelynek alapján az eszköz és forrásértékek módosításra kerülnek a Q4-es jelentésben. A goodwill fennmaradó 1,8 milliárd Ft-os része meghatározóan a lengyel felvásárlásokhoz kapcsolódik, amelyek szokásos impairment tesztnek lesznek alávetve 2022. végén.
- A befektetési célú ingatlanportfólió 484 millió Ft-tal csökkent 2021. december 31. óta 64 millió Ft felértékelődés és 550 millió Ft értékű ingatlan értékesítése következtében. Az Ingatlanok értéke a Hgroup konszolidálása következtében emelkedett 1,4 milliárd Ft-tal, ahogy az eszközhasználati jogok értéke is.
- A Cégcsoport készletállománya a megelőző év vége óta 745 millió Ft-tal csökkent két meghatározó hatás következtében: i) 1 178 millió Ft kivitelezési és kamat költség került aktiválásra a folyamatban lévő fejlesztési projektek kapcsán; ii) 1 895 millió Ft bekerülési összértékű lakás került kivezetésre.
- A vevőkövetelések 2,0 milliárd Ft-ot tettek ki. A Hgroup konszolidálása következtében 1,2 milliárd Ft-tal emelkedett a vevőállomány, míg a Forest Hill folyamatban lévő átadásai miatt ugyanekkora összeggel csökkent. Aktív időbeli elhatárolásainak növekedését a Hgroup konszolidálása okozta. Egyéb követelések a Hgroup akvizíció kapcsán emelkedtek, amin belül 640 millió Ft eladókkal szembeni követelést tart nyilván a cégcsoport.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 9,6 milliárd Ft-ot tett ki 2022. szeptember 30-án. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogram céljaira 664 287 db saját részvényt rendelkeztetett.
- Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek soron 3,8 milliárd Ft halasztott vételár kifizetési kötelezettséget tart nyilván a Cégcsoport a HGroup akvizíció kapcsán.
- Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek a HGroup konszolidáció kapcsán emelkedtek.
- A hiteljellegű kötelezettségek összesített értéke 15,1 milliárd Ft-ot tett ki a negyedév végén, amelyből 12,9 milliárd Ft kötvényből származó kötelezettség kamattal növelt értéke, 2,2 milliárd Ft pedig a Hgroup olaszországi bankhitelei. A Cégcsoport 3,6 milliárd Ft lakóingatlan fejlesztésekhez kapcsolódó non-recourse projekthitele végtörlesztésre került a negyedév során. A Csoport nettó hitelállománya 6,5 milliárd Ft volt 2022. szeptember 30-án, a 12 havi tisztított core EBITDA 1,9-szerese.

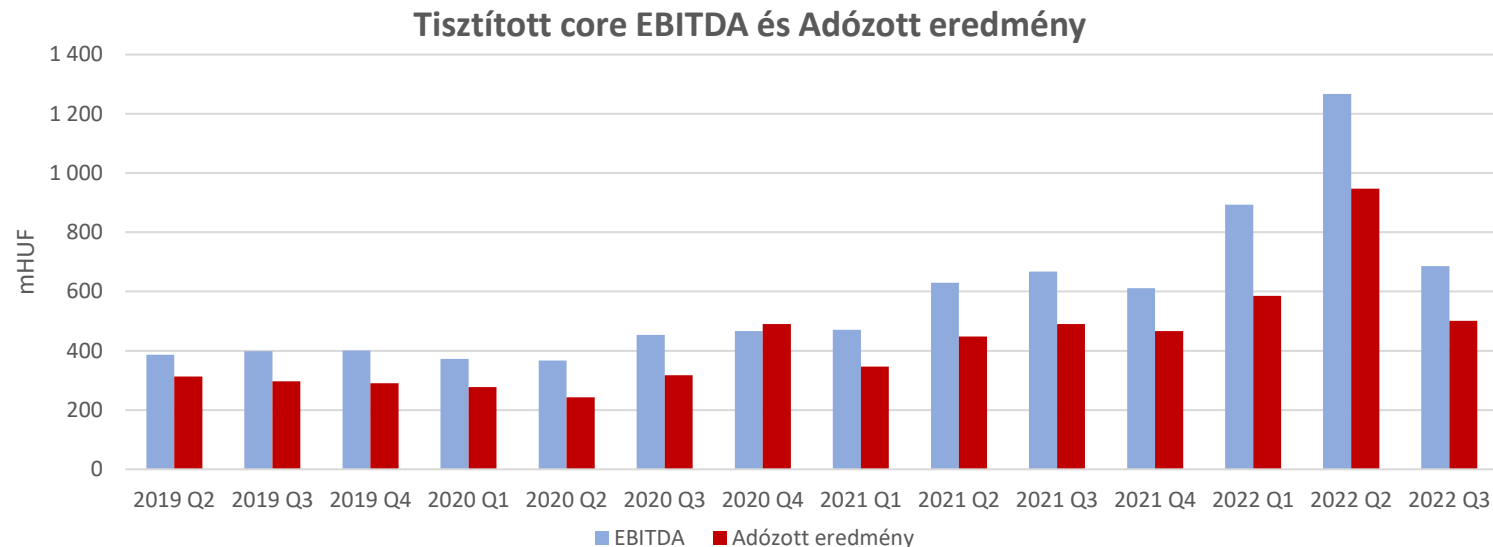
TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok millió Ft-ban	2022Q3	2021Q3	Változás %	2022 Q1-Q3	2021 Q1-Q3	Változás %
EBITDA	904,1	563,1	+61%	3 167,6	1 507,7	+110%
(-) MyCity EBITDA	266,5	-122,3	-318%	437,2	-295,9	-248%
Core EBITDA	637,6	685,4	-7%	2 730,5	1 803,6	+51%
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	0,0	0,0	-	-8,1	0,0	-
(-) Portfólió átértékelés eredménye	25,6	0,0	-	64,1	23,7	+171%
(-) COVID támogatás	0,0	18,3	-100%	0,0	18,3	-100%
(-) Korábbi negyedévek könyvvizsgálati költsége	-46,0	0,0	-	0,0	0,0	-
(-) Akvizíciós költség	-27,9	0,0	-	-125,9	-5,6	+2149%
Core-t érintő korrekciók összesen	48,3	-18,3	-364%	115,9	-36,4	-419%
Tisztított core EBITDA	685,9	667,1	+3%	2 846,4	1 767,2	+61%

adatok millió Ft-ban	2022Q3	2021Q3	Változás %	2022 Q1-Q3	2021 Q1-Q3	Változás %
Adózott eredmény	727,1	465,3	+56%	2 323,4	1 025,0	+127%
(-) MyCity adózott eredménye	138,5	-104,6	-232%	199,9	-281,2	-171%
Core adózott eredmény	588,6	569,9	+3%	2 123,4	1 306,2	+63%
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	0,0	0,0	-	-8,1	0,0	-
(-) Portfólió átértékelés eredménye	25,6	0,0	-	64,1	23,7	+171%
(-) Deviza átértékelés eredménye	144,3	69,7	+107%	215,0	-12,1	-1878%
(-) COVID támogatás	0,0	18,3	-100%	0,0	18,3	-100%
(-) Korábbi negyedévek könyvvizsgálati költsége	-46,0	0,0	-	0,0	0,0	-
(-) Akvizíciós költség	-27,9	0,0	-	-125,9	-5,6	+2149%
Core-t érintő korrekciók összesen	-96,0	-88,1	+9%	-99,1	-24,3	+308%
Korrekciók adóhatása (9%)	8,6	7,9	+9%	8,9	2,2	+308%
Tisztított core adózott eredmény	501,2	489,7	+2%	2 033,3	1 284,1	+58%

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévéétől „tisztított core” korigált eredménykategóriákat tesz közzé, amelyben a MyCity ingatlanfejlesztő tevékenység eredménye mellett további korrekciót hajt végre a menedzsment által egyedinek vagy a Csoport folyamatos eredménytermelésének megítélése szempontjából lényegesnek tartott tételekkel.
- 2022. harmadik negyedévében a Csoport az alábbi egyedi korrekciókat alkalmazta:
 - A Csoport a negyedévben 26 millió Ft-tal értékelte fel befektetési célú ingatlanportfólióját,
 - 46 millió Ft könyvvizsgálati költség került könyvelésre féléves zárást követően 2022. első félévre vonatkozóan az E&Y 2022. évre való kinevezésével kapcsolatban,
 - 28 millió Ft összegű költség merült fel a Hgroup felvásárlás earn-out struktúrájára vonatkozó jövőbeni finders fee kifizetések előrehozott rendezése kapcsán,
 - 144 millió Ft nettó eredmény ért el devizátételek átértékelése kapcsán.
- A Csoport **tisztított core EBITDA-ja 3%-kal emelkedve 686 millió Ft-ot tett ki** 2022. harmadik negyedévében az előző évi sinthez képest.
- A Duna House Group **tisztított core adózott eredménye 2%-kal emelkedve 501 millió Ft-ot tett ki** 2022. harmadik negyedévében.

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A Duna House Group tisztított core EBITDA-ja és adózott eredményének IPO óta tartó növekedési pályája megtorpant 2022. harmadik negyedévében: 46%-kal csökkentek a korrigált eredményszintek a megelőző negyedévhez képest.
- A tisztított core EBITDA 686 millió Ft-ot tett ki, szemben a második negyedéves 1267 millió Ft-tal (-581 millió Ft). A csökkenést három tényező okozta:
 - Az olasz leányvállalatok a nyári, elsősorban augusztusi szezonális miatt 380 millió Ft-tal kevesebb EBITDA-t értek el, mint második negyedévben (-46%),
 - A magyar core tevékenységek 100 millió Ft-tal kevesebb EBITDA-t generáltak (-25%)
 - A lengyel leányvállalatok negyedéves EBITDA-ja 80 millió Ft-tal csökkenve veszteségbe fordult.

ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2022 Q3	2021 Q3	2022 Q3	2021 Q3	2022 Q3	2021 Q3	2022 Q3	2021 Q3	2022 Q3	2021 Q3
Értékesítés nettó árbevétele	2 215,7	1 132,1	1 331,9	2 574,1	85,0	111,1	4 752,4		8 385,0	3 817,3
EBITDA	533,0	260,2	-52,4	283,7	-13,0	19,1	436,6		904,1	563,1
Működési eredmény	467,2	199,7	-70,6	251,7	-13,0	19,1	361,1		744,7	470,5
Adózott eredmény	553,5	248,8	-56,3	199,1	-13,5	17,3	243,3		727,1	465,3

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2022Q1-3	2021Q1-3	2022Q1-3	2021Q1-3	2022Q1-3	2021Q1-3	2022Q1-3	2021Q1-3	2022Q1-3	2021Q1-3
Értékesítés nettó árbevétele	5 588,0	3 217,1	5 534,7	6 200,4	268,2	310,9	13 989,0		25 379,8	9 728,5
EBITDA	1 507,1	873,8	97,3	599,5	-13,2	34,4	1 576,4		3 167,6	1 507,7
Működési eredmény	1 305,5	712,6	43,6	524,3	-13,2	34,4	1 360,9		2 696,8	1 271,2
Adózott eredmény	1 335,6	590,6	26,6	400,5	-16,2	33,9	977,5		2 323,4	1 025,0

- A Cégcsoport az olaszországi akvizícióval újrapozícionálta magát a nemzetközi piacokon. Az olasz HGroup a Csoport árbevételének több, mint 50%-át, az EBITDA közel 50%-át adta 2022. harmadik negyedévében. 2021. év egészében a HGroup éves EBITDA-ja 1,4 milliárd Ft volt (3,9 millió EUR) olasz számviteli szabályok szerint, mely szintet három negyedév alatt meghaladta 2022. évben. *Technikai megjegyzés: A Duna House Holding 70%-os tulajdonrésze ellenére IFRS szerint a HGroup 100%-a konszolidálásra kerül adózott eredmény szintig. A 30% kisebbségi tulajdonosra jutó eredmény „nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény”-ként kerül kimutatásra.*
- Magyarországon az árbevétel 96%-kal ugrott, az EBITDA 105%-kal nőtt. A hazai tevékenység árbevételére jelentős hatással volt a Forest Hill lakások megkezdett átadása, összesen 1,1 milliárd Ft-tal növelte az árbevételt. Az ingatlanfejlesztési tevékenység EBITDA-szinten összesen 267 millió Ft-tal javította Csoport eredményét, így a magyar core EBITDA 266 millió Ft volt, amely tartalmaz 21 millió Ft egyszeri költséget. Összehasonlításképpen, 2021. harmadik negyedévében a magyar core tevékenységhez kapcsolódó EBITDA 383 millió Ft volt.
- A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele év/év alapon megfeleződött, EBITDA-ja 52 millió Ft-ra veszteségbe fordult a volumenek drasztikus esése, valamint a működési költségek növekedése következtében. A változó kamatozású hitelek által dominált hitelpiac jelentősen esett a kamatemelések következtében (piaci sajátosságokat lásd a 15. oldalon).
- A csehországi leányvállalatok 23%-os árbevétel csökkenéssel, -13 millió Ft-os EBITDA-val zárták a negyedévet.

2022 GUIDANCE TELJESÜLÉS

Milliárd Ft	2022 FY - 5 éves üzleti terv	2022 FY - Guidance	2022 Q1-Q3 - Tény	Teljesítés
Tisztított core árbevétel	14,5		23,4	
Tisztított core EBITDA	2,4	3,2-5,1	2,8	<i>Folyamatban</i>
Tisztított core Adózott eredmény	1,6	1,9-3,3	2,0	✓
MyCity ingatlanfejlesztés EBITDA		0,5-0,7	0,4	<i>Folyamatban</i>
MyCity ingatlanfejlesztés Adózott eredmény		0,3-0,4	0,2	<i>Folyamatban</i>
Duna House Group EBITDA		3,7-5,7	3,2	<i>Folyamatban</i>
Duna House Group Adózott eredmény		2,1-3,7	2,3	✓

A Duna House Group ingatlanközvetítő és hitelközvetítő tevékenységei a nehezedő piaci környezetben is teljesítették 9 hónap alatt az egész évre kitűzött core és konszolidált adózott eredmény guidance alsó határát.

A Forest Hill ingatlanfejlesztés lakásainak átadásai a tervek szerint haladnak. A projekthitel 2022. júliusi végtörlesztését követően a projekt teljes várt cash flow-ja 6,5 milliárd Ft, amiből 0,4 milliárdot realizált a Csoport 2022. szeptember 30-ig, további 2,5 milliárd Ft-ot vár 2023. március 31-ig, további 3,6 milliárd Ft-ot pedig 2023. év végéig.

A Cégcsoport menedzsmentje az orosz-ukrán háború és a makrogazdasági bizonytalanság ellenére magabiztos abban hogy teljesíteni tudja a 2022. évre vonatkozó előrejelzését.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

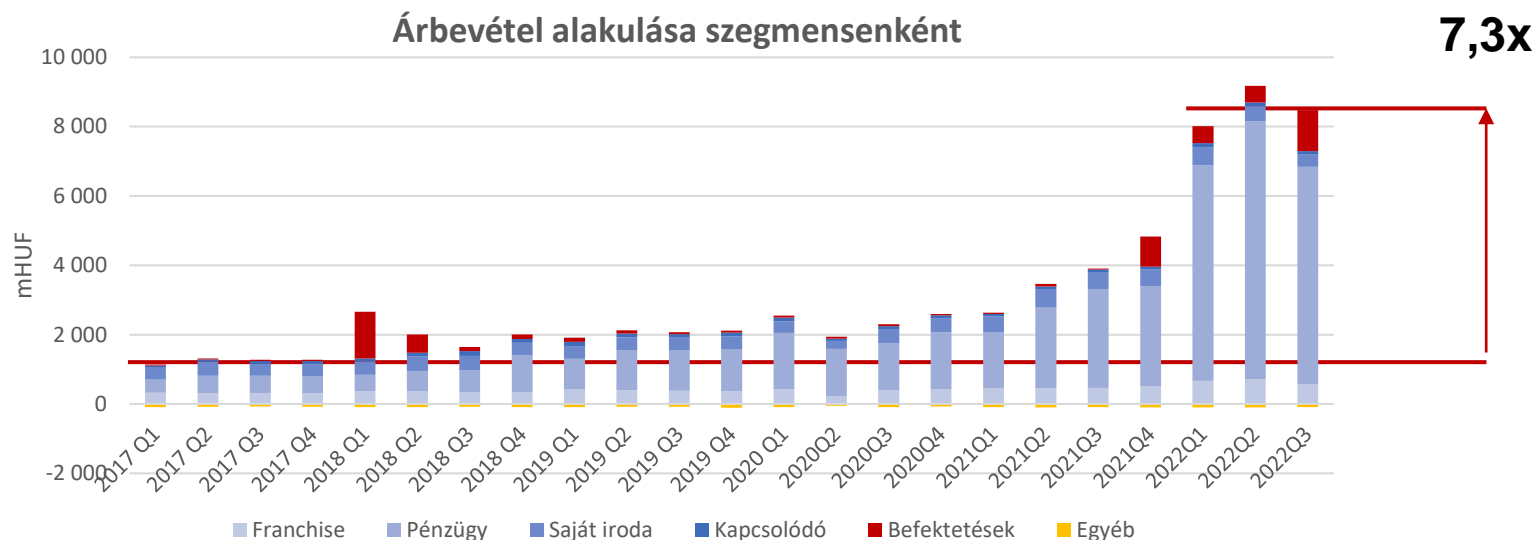
Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2022. 1.-9. hó (nem auditált)	2021. 1.-9. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2022. 1.-9. hó (nem auditált)	2021. 1.-9. hó (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	2 323,4	1 025,0	Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-456,1	-151,9
Korrekciók:			Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	550,1	55,8
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	-62,1	148,9	Felvásárláshoz kapcsolódó escrow számla	0,0	0,0
Tárgyévi értékcsökkenés	470,8	236,5	Egyéb befektetett eszközök beszerzése	-20,5	-35,9
Halasztott adó	-58,7	-69,7	Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék	194,5	370,0
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-64,1	-23,7	Leányvállalat megvásárlása (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-2 048,0	0,0
Részvényprogram	8,8	8,6	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-1 780,0	238,0
Goodwill változás	-1 282,9	0,0			
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	-80,1	-110,9	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Nem realizált árfolyam különbözet eredménye	1 433,1	-20,8	Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	-4 798,5	334,4
Adófizetési kötelezettség	580,7	204,8	Saját részvény tranzakció	-93,0	-14,5
Bruttó CF	3 268,7	1 398,7	Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	-254,9	27,3
Működő tőke változásai			Osztalék fizetése	-1 153,2	-1 373,3
Készletek változása	745,4	-970,7	Kötvénykibocsátás	5 694,1	-199,7
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	2 052,6	-861,2	Kapott/(fizetett) kamat	-222,1	21,0
Aktív időbeli elhatárolások változása	-952,4	-100,9	Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	-827,6	-1 204,9
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	-923,0	516,8	Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	3 152,5	-1 151,5
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	889,7	-262,0	Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	5 226,5	6 169,5
Passzív időbeli elhatárolások változása	889,9	135,5	Realizált árfolyamkülönbözet a készpénz és készpénzjellegű tételeken	284,2	-14,1
Fizetett jövedelemadó	-210,9	-40,8			
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	5 760,1	-184,6	Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	8 663,3	5 003,9

DUNA HOUSE GROUP

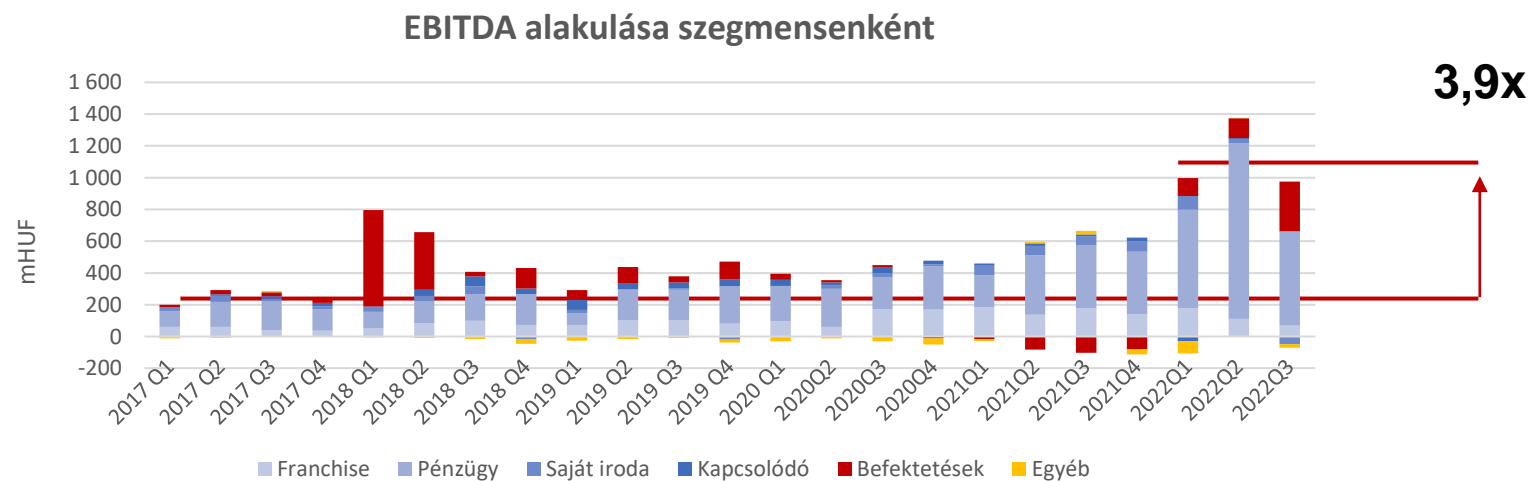
Szegmens riport



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS



- 2016. novemberi tőzsdére lépése óta a Duna House Group **630%-kal növelte 1-9. havi árbevételét és megnégyszerezte szolgáltatói tevékenységeiből származó 1-9. havi EBITDA-ját.**
- *Megjegyzés: a szegmensszintű eredménykimutatások nem tartalmazzák a MyCity Residence projekten realizált eredményeket, mivel azokat EBITDA-n kívül, Közös vállalkozás eredményéből való részesedés c. soron mutatja ki a Csoport.*



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KONSZOLIDÁLT (adatok m Ft-ban)	2022 Q3	2021 Q3	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q3	2021 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Pénzügyi közvetítő	6 260,8	2 848,5	+3 412,3	+120%	19 919,1	6 791,9	+13 127,1	+193%
Ingatlanközvetítő franchise	575,5	464,8	+110,7	+24%	1 954,8	1 363,5	+591,3	+43%
Saját iroda üzemeltetés	355,9	472,7	-116,8	-25%	1 303,1	1 468,5	-165,4	-11%
Kapcsolódó szolgáltatások	100,2	88,3	+11,9	+13%	335,2	237,4	+97,8	+41%
Ingatlan befektetések	1 182,9	33,8	+1 149,1	+3400%	2 153,1	143,3	+2 009,8	+1402%
Egyéb	-90,4	-90,9	+0,5	-1%	-285,5	-276,2	-9,2	+3%
Árbevétel összesen	8 385,0	3 817,3	+4 567,7	+120%	25 379,8	9 728,5	+15 651,4	+161%
Pénzügyi közvetítő	592,9	396,7	+196,2	+49%	2 315,7	970,9	+1 344,8	+139%
Ingatlanközvetítő franchise	67,9	217,3	-149,3	-69%	357,1	538,3	-181,1	-34%
Saját iroda üzemeltetés	-48,2	52,4	-100,6	-192%	66,7	171,8	-105,2	-61%
Kapcsolódó szolgáltatások	1,5	15,0	-13,5	-90%	-23,5	46,5	-70,0	-151%
Ingatlanbefektetések	311,9	-101,9	+413,8	-406%	551,1	-199,9	+751,0	-376%
Egyéb	-21,9	-16,4	-5,5	+34%	-99,5	-20,0	-79,6	+399%
EBITDA összesen	904,1	563,1	+341,0	+61%	3 167,6	1 507,7	+1 660,0	+110%
Pénzügyi közvetítő	9%	14%	-4%p		12%	14%	-3%p	
Ingatlanközvetítő franchise	12%	47%	-35%p		18%	39%	-21%p	
Saját iroda üzemeltetés	-14%	11%	-25%p		5%	12%	-7%p	
Kapcsolódó szolgáltatások	1%	17%	-16%p		-7%	20%	-27%p	
Ingatlanbefektetések	26%	-301%	+328%p		26%	-139%	+165%p	
Egyéb	24%	18%	+6%p		35%	7%	+28%p	
EBITDA margin összesen	11%	15%	-4%p		12%	15%	-3%p	

- A Csoport árbevétele 120%-kal, EBITDA-ja 61%-kal ugrott 2022. harmadik negyedévében év/év alapon.
- Pénzügyi közvetítés növekedési üteme a lengyel és magyar volumencsökkenés következtében elmarad a korábbi negyedévek dinamikájától.
- A Csoport ingatlanközvetítő franchise szegmensének árbevételét növelték, de EBITDA-t mérsékeltek a korai szakaszban járó, veszteséges olasz leányvállalatok. A veszteségbe forduló lengyel operáció szintén rontotta a szegmens eredményét.
- A saját iroda üzemeltetés szegmens a csökkenő volumenek, emelkedő működési költségek (részben egyszeri) következtében veszteségbe fordult.
- Az ingatlanbefektetések szegmens negyedéves árbevétele 1,2 milliárd Ft-ra, EBITDA-ja 312 millió Ft-ra ugrott a Forest Hill projekt folyamatban lévő átadásai és a befektetési ingatlanportfólió részleges értékesítése következtében.
- Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a Tisztított core eredmény levezetése mutat be a 7. oldalon.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2022 Q3	2021 Q3	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q3	2021 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	6 260,8	2 848,5	+3 412,3	+120%	19 919,1	6 791,9	+13 127,1	+193%
Közvetlen költségek	4 684,1	2 239,2	+2 444,9	+109%	14 749,6	5 261,3	+9 488,3	+180%
Bruttó fedezet	1 576,7	609,3	+967,3	+159%	5 169,5	1 530,6	+3 638,8	+238%
Közvetett működési költségek	983,8	212,7	+771,2	+363%	2 853,7	559,7	+2 294,0	+410%
EBITDA	592,9	396,7	+196,2	+49%	2 315,7	970,9	+1 344,8	+139%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>25%</i>	<i>21%</i>	<i>+4%</i>		<i>26%</i>	<i>23%</i>	<i>+3%</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>9%</i>	<i>14%</i>	<i>-4%</i>		<i>12%</i>	<i>14%</i>	<i>-3%</i>	
Hitelvolumen (mrd HUF)	190,0	125,1	+64,9	+52%	643,4	301,5	+341,9	+113%
Magyarország	23,1	28,3	-5,2	-18%	70,9	76,3	-5,3	-7%
Lengyelország	46,0	96,8	-50,8	-52%	207,3	225,2	-17,9	-8%
Olaszország	120,9				365,1			

Piaci update

- Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek és a hitelkamatok emelkedésével a CRIF elemzői szerint a teljes olasz jelzálogpiac 22,6%-kal csökkent 2022. első három negyedévében az előző év azonos időszakához képest. Ezen belül az új hitelkihelyezések csupán 1,7%-kal mérséklődtek, a refinanszírozás csökkent jelentősen. Eközben a Cégcsoport volumene 6,9%-kal bővült ugyanezen időszakban. Bár a közvetítők teljes piacon belüli részesedése jelentősen növekedett a covid előtti 10% körüli szintről az elmúlt években, még mindig csak 20% körüli és további növekedési lehetőséget tartogat.
- A lengyel piacon elemzői várakozások szerint 65-70%-kal csökkent a lakáscélú hitelek folyósítása év/év alapon 2022. július és augusztus hónapjában. Sajátos helyzet, hogy a magyar és az olasz piaccal ellentétben a lengyel lakosság fix helyett változó kamatozású hitelekkel adósodott el az utóbbi évek alacsony kamatszintje mellett, ami az emelkedő kamatkörnyezetben sokkal nagyobb sokkot okozott. Ezt a szabályozó a hitelképességi limitek drasztikus szigorításával kezelte, ami jelenleg is erősen visszafogja az új hitelkihelyezéseket. Az utóbbi hónapokban a lengyel bankok előálltak új fix kamatozású termékekkel (a változó kamatú hiteleknél alacsonyabb kamatszinttel). Ha ehhez kedvezőbb szabályozói hitelképességi feltételek párosulnak majd a jövőben, az lendületet adhat a hitelezésnek.
- Magyarországon a zöld hitelek okozta első félévi felfutást követően júliusban 32, augusztusban 19, szeptemberben pedig 38%-kal csökkent az új lakáshitelek folyósítása év/év alapon, miközben a Cégcsoport volumene csupán 18%-kal mérséklődött.

- A pénzügyi termék-közvetítés szegmenst meghatározta az olaszországi HGroup felvásárlása valamint a hitelpiacokra jellemző lassulás. A szegmens 6,3 milliárd Ft-os árbevétel szintet (+120% év/év) és közel 600 millió Ft EBITDA-t ért el (+49% év/év), ugyanakkor elmarad a második negyedévi teljesítménytől.
- Olaszországban a harmadik negyedévet meghatározták az országra jellemző augusztusi szabadságolások, ekkor a havi volumen jellemzően 40-42%-a a megelőző hónapoknak. A közvetített hitelvolumen 299,6 millió eurót tett ki (120,9 milliárd Ft), ami 4,1%-os növekedés 2021. harmadik negyedévéhez képest (287,9 millió euró).
- Lengyelországban jelentős eséssel 541 millió PLN-t tett ki (46,0 milliárd Ft) a cégcsoport által a negyedév alatt közvetített hitelvolumen (-56,6% év/év zloty alapon). A teljes jelzálogpiac a jelentősen megszigorított PTI (payment-to-income, jövedelemarányos törlesztő) szabályok miatt júliusban 64, augusztusban pedig 69%-kal esett, így a Csoport közel 50%-kal növelte piaci részarányát.
- Magyarországon év/év alapon 18,4%-kal csökkenve 23,1 milliárd forintot tett ki a Csoport által közvetített negyedéves hitelvolumen, míg a lakáshitelek piaci volumene 30%-kal esett.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2022 Q3	2021 Q3	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q3	2021 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	575,5	464,8	+110,7	+24%	1 954,8	1 363,5	+591,3	+43%
Közvetlen költségek	128,3	32,0	+96,3	+301%	462,6	93,1	+369,5	+397%
Bruttó fedezet	447,3	432,8	+14,4	+3%	1 492,2	1 270,4	+221,8	+17%
Közvetett működési költségek	379,3	215,5	+163,8	+76%	1 135,1	732,2	+402,9	+55%
EBITDA	67,9	217,3	-149,3	-69%	357,1	538,3	-181,1	-34%
Fedezeti hányad (%)	78%	93%	-15%p		76%	93%	-17%p	
EBITDA margin (%)	12%	47%	-35%p		18%	39%	-21%p	
Hálózati jutalékbevétele*	3 151,3	3 488,0	-336,8	-10%	11 399,7	10 415,6	+984,1	+9%
Magyarország	2 176,7	2 400,4	-223,6	-9%	8 184,8	7 329,2	+855,6	+12%
Lengyelország	764,6	974,9	-210,4	-22%	2 550,9	2 768,8	-217,9	-8%
Csehország	80,4	112,7	-32,2	-29%	256,5	317,6	-61,1	-19%
Olaszország	129,5	0,0	+129,5		407,5	0,0	+407,5	
Hálózati irodaszám (db)	308	261	47	+18%	308	261	47	+18%
Magyarország	165	164	+1	+1%	165	164	1	+1%
Lengyelország	103	96	+7	+7%	103	96	7	+7%
Csehország	1	1	+0	+0%	1	1	0	+0%
Olaszország	39	0	+39		39	0	39	

*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>

Technikai megjegyzés: Az olasz Realizza leányvállalat nem franchise modellben működik, ugyanakkor üzleti modellje arra hasonlít leginkább. Bevétele a hálózati jutalék 100%-a, míg a kifizetett jutalék 90%. Így a hálózati jutalékbevétele-arányos fedezet 10%. A Realizza saját irodás tevékenysége (1 iroda jelenleg) nem kerül külön riportolásra amíg nem ér el jelentős méretet.

- A franchise szegmensben realizált EBITDA 69%-kal mérséklődve 68 millió Ft-ot tett ki a jelenleg veszteségesen működő olasz, és a csökkenő volumenek miatt veszteségbe forduló lengyel tevékenység következtében.
- Magyarországon 9,3%-kal csökkentek a volumenek, elsősorban a megemelkedett hitelkamatok és a szokásosnál erősebb nyári szezonális következtében. A magyar operáció ennek ellenére megtartotta eredménytermelő képességét és 120 millió Ft negyedéves EBITDA-t termelt.
- Lengyelországban erősödött a visszaesés, a második negyedévi 7%-os csökkenés után 22%-ra emelkedett az éves visszaesés mértéke, ezzel 10 millió Ft-os negyedéves EBITDA szintű veszteségbe fordult a tevékenység eredménye.
- Olaszországban a felvásárolt Realizza hálózat 130 millió Ft jutalékot generált. A tevékenység kis méretéből adódóan EBITDA-szinten veszteségesen működik jelenleg. A menedzsment a következő 2 évben a hálózati méretének bővítésére fog koncentrálni a profitabilitás javítása egyelőre másodlagos.
- Az irodaszám jelentősen bővült, átlépte a 300-as szintet. Olaszország 14, Magyarország 1 irodával bővült a negyedév során, míg Lengyelországban 1 iroda bezárásra került.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2022 Q3	2021 Q3	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q3	2021 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	355,9	472,7	-116,8	-25%	1 303,1	1 468,5	-165,4	-11%
Közvetlen költségek	224,1	304,3	-80,2	-26%	763,6	940,2	-176,6	-19%
Bruttó fedezet	131,8	168,5	-36,6	-22%	539,5	528,4	+11,2	+2%
Közvetett működési költségek	180,1	116,1	+64,0	+55%	472,8	356,5	+116,3	+33%
EBITDA	-48,2	52,4	-100,6	-192%	66,7	171,8	-105,2	-61%
Fedezeti hányad (%)	37%	36%	+1%		41%	36%	+5%	
EBITDA margin (%)	-14%	11%	-25%		5%	12%	-7%	
Hálózati jutalékbevétele*	420,7	514,9	-94,2	-18%	1 607,0	1 574,8	+32,2	+2%
Magyarország	205,8	200,9	+4,9	+2%	839,6	594,2	+245,4	+41%
Lengyelország	134,5	201,4	-66,8	-33%	510,9	672,8	-161,9	-24%
Csehország	80,4	112,7	-32,2	-29%	256,5	307,9	-51,3	-17%
Hálózati irodaszám (db)	24	21	3	+14%	24	21	3	+14%
Magyarország	15	13	2	+15%	15	13	2	+15%
Lengyelország	8	7	1	+14%	8	7	1	+14%
Csehország	1	1	0	+0%	1	1	0	+0%

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

- A saját iroda szegmens 2022. harmadik negyedévben összesen 421 millió Ft hálózati jutalékbevétele mellett (-18% év/év) 132 millió forint bruttó fedezetet ért el (-22% év/év). A teljesítmény mindenhol csökkent 2022. második negyedévéhez képest a magas kamatkörnyezet következtében.
- A szegmens működési költségei a bővülő irodaszám miatt emelkedtek, valamint 29 millió Ft növekedést okoztak szokásos szintet meghaladó tételek: marketing költségek, egyedi követelés értékvesztések és egyéb egyszeri tételek. Az energiaárak 2022. utolsó és 2023. első negyedévére további nyomást fognak helyezni, ugyanakkor a működési költségek csökkenni fognak 25-29 millió Ft-tal az egyszeri tételek kiesése miatt.
- Magyarországon 2%-kal emelkedtek a volumenek év/év alapon, de 39%-kal elmaradnak az első negyedévi csúcs szintektől.
- Lengyelországban 33%-os a volumenek éves csökkenése a hitel- és ingatlanpiacok együttes esése következtében.
- A szegmens a csökkenő fedezet, és magasabb működési költségek következtében veszteségbe fordult, 48 millió Ft EBITDA-szintű veszteséget érve el a negyedév során.
- Az irodaszám három irodával bővült egy év alatt.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK (adatok m Ft-ban)	2022 Q3	2021 Q3	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q3	2021 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	100,2	88,3	+11,9	+13%	335,2	237,4	+97,8	+41%
Közvetlen költségek	18,3	20,0	-1,7	-9%	62,1	61,4	+0,7	+1%
Bruttó fedezet	81,9	68,3	+13,6	+20%	273,1	176,0	+97,1	+55%
Közvetett működési költségek	80,4	53,4	+27,1	+51%	296,6	129,5	+167,1	+129%
EBITDA	1,5	15,0	-13,5	-90%	-23,5	46,5	-70,0	-151%
Fedezeti hányad (%)	82%	77%	+4%		81%	74%	+7%	
EBITDA margin (%)	1%	17%	-16%		-7%	20%	-27%	
Lakásalap átlagos NAV	1 854,1	3 315,2	-1 461,1	-44%	1 938,5	3 485,5	-1 547,0	-44%

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 100 millió forintot ért el a negyedév során (+13% év/év). A növekedést leginkább a Home Management ingatlankezelői tevékenység felpörgése okozta (+75% bevétel év/év). Az első negyedévben jelentős veszteséget generáló Relabora átszervezése megvalósult, negyedéves vesztesége 37 millió Ft-tal csökkent, ezzel a szegmens EBITDA-ja ismételten pozitív tartományba fordult.
- A Cégcsoport Primse.com néven proptech tevékenységet indított lakóingatlan fejlesztő ügyfelek számára 2021. harmadik negyedévében. Az újonnan indult tevékenység az első negyedévekben várhatóan veszteséggel fog hozzájárulni a szegmens eredményéhez.
- A Duna House Lakásalap átlagos nettó eszközértéke a negyedév alatt 1,9 milliárd forintot tett ki (-44% év/év). A COVID-járvány gazdasági hatásai miatt megerősödött a befektetői bizonytalanság, a lakóingatlan alapokra törvényileg előírt 180 napos visszaváltási kötelezettség pedig gátat szab az új lakossági tőkebeáramlásnak.
- A szegmens javuló fedezeti hányad mellett 1%-os árbevétel arányos EBITDA szintű nyereséget generált.

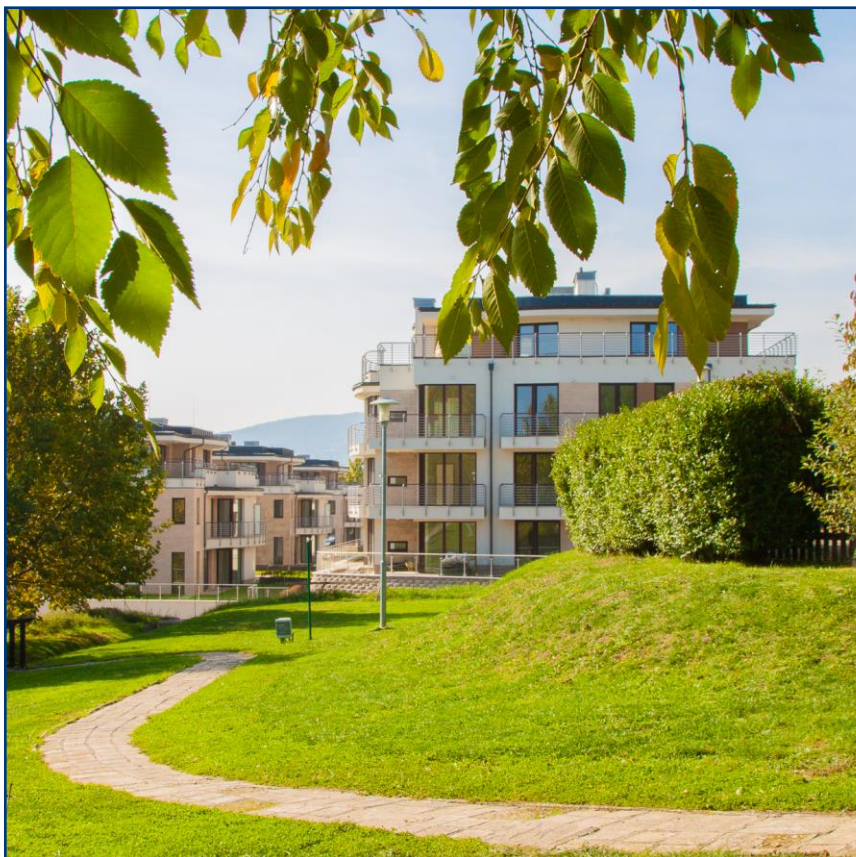
SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2022 Q3	2021 Q3	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q3	2021 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	1 182,9	33,8	+1 149,1	+3400%	2 153,1	143,3	+2 009,8	+1402%
Közvetlen költségek	-62,9	17,8	-80,7	-454%	353,2	85,7	+267,5	+312%
Bruttó fedezet	1 245,8	16,0	+1 229,8	+7676%	1 799,9	57,6	+1 742,3	+3025%
Közvetett működési költségek*	933,9	117,9	+816,0	+692%	1 248,8	257,5	+991,3	+385%
EBITDA	311,9	-101,9	+413,8	-406%	551,1	-199,9	+751,0	-376%
Fedezeti hányad (%)	105%	47%	+58%		84%	40%	+43%	
EBITDA margin (%)	26%	-301%	+328%		26%	-139%	+165%	
Ingatlanok könyv szerinti értéke	3 088,3	2 140,3	+948,0	+44%	3 088,3	2 140,3	+948,0	+44%
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	1 365,5	1 837,2	-471,7	-26%	1 365,5	1 837,2	-471,7	-26%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	1 722,8	303,1	+1 419,7	+468%	1 722,8	303,1	+1 419,7	+468%
Ingatlanok darabszáma (db) **	14	18	-4	-22%	14	18	-4	-22%
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	8	15	-7	-47%	8	15	-7	-47%
Operatív ingatlanok darabszáma	6	3	+3	+100%	6	3	+3	+100%

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

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 312 millió Ft EBITDA-szintű nyereséget generált a negyedévben, amelyből 266 millió Ft nyereség a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységhez kapcsolódik. A Cégcsoport ingatlanportfóliója 45 millió Ft EBITDA szintű nyereséget termelt.
- A MyCity projekteken belül a Forest Hill lakópark lakásainak átadása folytatódott a negyedév során, amelynek kapcsán a Csoport összesen 275 millió Ft EBITDA-t realizált.
- A befektetési célú ingatlanokat független értékbecslő által felbecsült piaci értéken értékeljük minden év június 30-án és december 31-én. A negyedév során 25,6 millió Ft adózás előtti nyereséget realizált a cégcsoport értékesített ingatlanokon.
- A táblázatban szereplő számok nem tartalmazzák a cégcsoport által 50%-ban tulajdonolt MyCity Residence projekt (Budapest III. kerület Hunor utca) tőkekonszolidáción keresztül kimutatott eredményét.

FOREST HILL LAKÓPARK



Forest Hill – ÁTADÁS ALATT – fő adatok

	Összesen	2022. 09. 30-ig realizált	2022. 09. 30 után várt
Lakásszám (db)	154	117 eladott (76%) 54 átadott (30%)	37 eladó lakás (24%) 100 átadandó lakás (70%)
Várt konszolidált árbevétel	12,0 mrdFt	2,9 mrdFt	9,1 mrdFt
További kivitelezési költség			Max. 100 mFt
Átadásokból várt nettó cash flow	6,5 mrdFt	0,4 mrdFt	6,1 mrdFt (ebből 2023. Q1 végéig várható 2,5 mrdFt)

Phase II: MyCity Panorama (Forest Hill-el közös telken)

- 57 lakás, 4 605 nm értékesíthető terület
- A jelenlegi bizonytalan gazdasági helyzetben a Csoport mérlegeli a telek hasznosításának vagy eladásának lehetőségeit.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB ÉS KISZŰRÉSEK (adatok m Ft-ban)	2022 Q3	2021 Q3	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q3	2021 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	-90,4	-90,9	+0,5	-1%	-285,5	-276,2	-9,2	+3%
Közvetlen költségek	-59,1	-26,3	-32,8	+125%	-176,3	-64,2	-112,0	+174%
Bruttó fedezet	-31,3	-64,6	+33,3	-52%	-109,2	-212,0	+102,8	-49%
Közvetett működési költségek	-9,4	-48,2	+38,8	-81%	-9,6	-192,0	+182,4	-95%
EBITDA	-21,9	-16,4	-5,5	+34%	-99,5	-20,0	-79,6	+399%
Fedezeti hányad (%)	35%	71%	-36%		38%	77%	-38%	
EBITDA margin (%)	24%	18%	+6%		35%	7%	+28%	

- Az egyéb- és működési szegmensben a Duna House Holding Nyrt. („Holding”) és Hgroup S.p.a. Cégcsoportot támogató holding-tevékenységének eredményét ill. a Cégcsoport konszolidációja során kiszűrt hozamokat és ráfordításokat valamint konszolidációs módosítások eredményét mutatjuk be.
- A Holding működési szegmensekre át nem terhelt negyedik negyedéves működési költségei elsősorban a munkavállalói részvényprogramok költségét, BÉT, KELER díjakat valamint a Holding éves egyedi és konszolidált beszámolóinak könyvvizsgálatával összefüggő könyvvizsgálati díjak arányos részét tartalmazzák.

SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

adatok eFt-ban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
2020. december 31.	172,0	1 526,2	83,3	5 318,3	6 906,2	-64,2	6 842,0
Jóváhagyott osztalék				-1 388,4	-1 388,4		-1 388,4
Teljes átfogó jövedelem			29,2	1 470,4	1 499,6	0,2	1 499,7
Saját részvény vásárlás					-49,8		-49,8
Munkavállalói részvényprogram		18,0			18,0		18,0
2021. december 31.	172,0	1 544,1	112,5	5 400,3	6 985,5	-64,0	6 921,5
Jóváhagyott osztalék				-1 175,7	-1 175,7		-1 175,7
Teljes átfogó jövedelem			1 080,6	2 040,0	3 120,5	838,8	3 959,3
Saját részvény vásárlás					-93,0		-93,0
Munkavállalói részvényprogram		8,8			8,8		8,8
2022. szeptember 30.	172,0	1 552,9	1 193,1	6 264,5	8 846,0	774,8	9 620,8

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 időszakai eredménykimutatását

Duna House Holding Nyrt 2022Q3 negyedéves
HUN_1.sz.melleklet.xlsx

Nyilatkozat

Alulírottak, a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-10-048384); továbbiakban „Társaság”) igazgatóságának tagjai, nyilatkozunk, hogy jelen negyedéves jelentést a legjobb tudásunk szerint készítettük el, amely annak érdekében, hogy a Társaság pénzügyi helyzetéről átfogó képet adjon, a jelenre vonatkozóan kijelentéseket és becsléseket tartalmaz.

Ezen kijelentések és becslések a legjobb tudásunk szerint aktualizált becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, melyekkel kapcsolatban nem vállalunk kötelezettséget arra, hogy a kijelentések vagy becslések bármelyikét új információk vagy jövőbeli események alapján később nyilvánosan frissítsük, módosítsuk. A jelenre vonatkozó kijelentések önmagukban rejlő kockázatokkal és bizonytalanságokkal járnak, erre tekintettel a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek az előretekintő jellegű megállapításoktól.

Véleményünk szerint a jelen negyedéves jelentés megbízható és valós képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről; továbbá a jelentés megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet, hogy az időközi jelentésben prezentált pénzügyi kimutatások nem képezték könyvvizsgálat tárgyát és jelen formájukban nem tekinthetők az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok valamennyi előírásával összhangban lévőnek. A Társaság auditált, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti elkészített éves beszámolója annak, a Társaság 2023. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2022. november 29.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Doron Dymshiz, az Igazgatóság Elnöke