

DUNA HOUSE GROUP

2022.Q4 Negyedéves jelentés

2023. február 28.



Listed on the Prime Market of
the Budapest Stock Exchange



Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások	4-6. oldal
Tisztított core eredmény	7-8. oldal
Árbevétel, EBITDA, működési- és adózott eredmény országonként.....	9. oldal
2022 Guidance és Osztalék.....	10. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás	11. oldal
Hgroup számviteli kezelése.....	12. oldal
Szegmens riport.....	13-22. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	23. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	24. oldal
Nyilatkozat.....	25. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2022. 10-12. hó

Negyedéves eredmény

- **Duna House Group (a „Csoport”) árbevétele 89%-kal bővülve 8,9 milliárd Ft-ra, EBITDA-ja triplázva 1,6 milliárd Ft-ra ugrott 2022. negyedik negyedévben a megelőző évhez képest. 2022. év egészében 30,3 milliárd Ft-ra duplázta konszolidált árbevételét, EBITDA-ja 120%-kal ugorva 4,4 milliárd Ft-ot tett ki.**
- A 2022. második negyedévi rekord eredményeket követő harmadik negyedévi visszaesésből az olasz leányvállalatok erős évvégi teljesítménye és a Forest Hill projekt lakásainak folytatódó átadása rántotta ki a Csoportot.
- A 2022. negyedik negyedévben 1 035 millió Ft tisztított core EBITDA-t ért el a Csoport (+69% év/év). Tisztított core adózott eredménye év/év 39%-kal emelkedve 641 millió Ft-ot tett ki. A core hitel, ingatlan és kapcsolódó szolgáltatások csökkenő magyar és lengyel volumene mellett jelentősen hozzájárult a Csoport eredményeihez a Forest Hill projekt kivitelezésének befejezése és a lakásainak folytatódó átadása. A negyedév végéig a lakások összesen 44%-a került átadásra, az eddig összesen elszámolt 4,1 milliárd Ft árbevételén 1 040 millió Ft EBITDA-t realizált a Cégcsoport, amiből 1,2 milliárd Ft árbevétel és 550 millió Ft EBITDA-t 2022. negyedik negyedévben. Jelenlegi értékesítési árak mellett a Csoport még további 4,7 milliárd Ft nettó cash flow-t vár a projektből 2022. december 31-at követően.
- Olaszország 843 millió Ft negyedéves EBITDA szintet ért. Magyarországi tevékenységek 825 millió Ft EBITDA-t generáltak, míg Lengyelországban tovább nőttek a veszteségek, EBITDA-ja -87 millió Ft szintre esett vissza. 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 2023. második negyedévtől újra növekedési pályára áll a lengyel piac (*piaci sajátosságokról [lásd 16. o.](#)*).
- *Az olasz Hgroup csoport számviteli kezelésén változtatott a Társaság, amelynek részleteit a [12. oldal](#) ismerteti.*

Guidance 2022 & Osztalék

- A Csoport 2022. egészében **30,3 mrd Ft árbevétel (+109% év/év), 3,5 milliárd Ft tisztított core EBITDA-t (+49% év/év) és 2,3 milliárd Ft tisztított core adózott eredményt (+31% év/év) ért el, ingatlanfejlesztői tevékenysége további 1,0 milliárd Ft EBITDA-t generált**, ezzel teljesítette a 2022. évre kitűzött eredménycélokat.
- Az Igazgatóság **3 690 millió Ft, azaz részvényenként 107,3 Ft osztalék** kifizetését tervezi előterjeszteni a 2023. április 27-én tartandó közgyűlés részére. **A javasolt osztalék a 2023. február 28-i tőzsdei záróár 25,86%-a.** A [javasolt osztalék levezetését a 10. oldal](#) tartalmazza.

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2022 Q4 (nem auditált)	2021 Q4 (nem auditált)	Változás		2022 Q1-Q4 (nem auditált)	2021 Q1-Q4 (auditált)	Változás	
			mFt	%			mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	8 938.4	4 733.5	+4 205.0	+89%	30 264.3	14 461.9	+15 802.4	+109%
Egyéb működési bevétel	62.5	56.7	+5.8	+10%	396.4	298.3	+98.1	+33%
Saját termelésű készletek állományváltozása	539.6	591.3	-51.7	-9%	1 256.7	-411.0	+1 667.7	-406%
Anyagköltségek	51.0	65.9	-15.0	-23%	228.7	261.6	-32.9	-13%
Eladott áruk és szolgáltatások	388.4	495.5	-107.0	-22%	2 041.8	2 217.3	-175.5	-8%
Igénybevett szolgáltatások	5 995.0	2 650.8	+3 344.2	+126%	20 427.5	8 966.9	+11 460.6	+128%
Személyi jellegű ráfordítások	366.1	221.8	+144.3	+65%	1 665.3	841.2	+824.1	+98%
Egyéb működési ráfordítások	87.4	254.9	-167.5	-66%	598.6	866.5	-267.9	-31%
EBITDA	1 573.5	510.1	+1 063.5	+208%	4 442.1	2 017.7	+2 424.4	+120%
Értékcsökkenés és amortizáció	251.0	55.5	+195.5	+352%	825.7	187.5	+638.2	+340%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	72.4	30.4	+42.1	+139%	235.6	134.8	+100.8	+75%
Működési eredmény (EBIT)	1 250.2	424.2	+825.9	+195%	3 380.8	1 695.4	+1 685.4	+99%
Pénzügyi bevételek	384.9	117.5	+267.4	+228%	862.0	225.6	+636.4	+282%
Pénzügyi ráfordítások	247.7	34.7	+213.0	+613%	709.0	291.7	+417.4	+143%
Közös vállalkozás eredményéből való részesezés, tökemódszer	1.2	45.7	-44.6	-97%	214.4	156.7	+57.8	+37%
Adózás előtti eredmény	1 388.5	552.8	+835.7	+151%	3 748.2	1 786.0	+1 962.2	+110%
Jövedelemadók	370.0	103.6	+266.4	+257%	749.1	311.8	+437.3	+140%
Adózott eredmény	1 018.5	449.2	+569.3	+127%	2 999.1	1 474.2	+1 524.9	+103%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	-626.4	-3.2	-623.2	+19 222%	964.8	25.6	+939.3	+3 676%
Megszűnő tevékenységek nettó eredménye	-1.7	0.0	-1.7		-1.7	0.0	-1.7	
Egyéb átfogó jövedelem	-628.1	-3.2	-624.9	+19 275%	963.1	25.6	+937.5	+3 669%
Teljes átfogó jövedelem	390.4	446.0	-55.6	-12%	3 962.2	1 499.7	+2 462.4	+164%
<i>ebből</i>								
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	394.7	419.2	-24.5	-6%	3 581.5	1 499.6	+2 081.9	+139%
nem ellenőrző részesezésre jutó eredmény	-4.3	6.8	-11.1	-164%	380.7	0.2	+380.5	
Egy részvényre jutó eredmény alap- és higított értéke	33.6	12.6	+21.0	+166%	85.0	41.2	+43.8	+106%

Megjegyzések

- A Csoport negyedéves árbevétele 8,9 milliárd Ft-ot tett ki (+89% év/év), szerkezete a fellendülő Forest Hill átadások és a csökkenő alaptervekenységi volumenek miatt némileg átalakult. Az EBITDA 1,6 milliárd Ft-ot tett ki (+208% év/év). Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, lásd a Tisztított core eredmény levezetése-t a 7. oldalon. Az olasz Hgroup csoport számviteli kezelésén változtatott a Társaság, amelynek részleteit a 12. oldal ismerteti.
- 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 1 218 millió Ft árbevételt ismert el a Csoport és 539 millió Ft készletértéket vezetett ki.
- Az igénybevett szolgáltatások értékét jelentősen növeli a HGroup konszolidálása, valamint a könyvvizsgálói díjak emelkedése.
- A Csoport 27 millió Ft nettó árfolyamnyereséget könyvelt el deviza tételeken (2021. negyedik negyedévében 122 millió Ft árfolyamnyereség), valamint 312 millió Ft kamatbevételt ért el a negyedik negyedévben. 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), 58 millió Ft lengyel saját irodás ingatlanközvetítési tevékenységre elszámolt egyszeri goodwill értékvesztés, és a konszolidációba bevont olasz leányvállalatok bankhiteleinek kamata miatt növekedtek.
- A 2022. negyedik negyedévi adózott eredmény 449 millió Ft-tal haladta meg 2021. azonos időszakát. **A tisztított core eredmény 641 millió Ft-ot tett ki, ezzel 179 millió Ft-tal meghaladja az előző év negyedik negyedévéét. A MyCity tevékenység 417 millió Ft-tal javította, egyedi tételek pedig 40 millió Ft-tal rontották azt. A Tisztított core eredmény levezetése a 7. oldalon található.**
- Az egyéb átfogó jövedelem soron i) a devizában nyilvántartott goodwill értékek és a külföldi leányvállalatok tőkéjének forintban elszámolt árfolyamváltozásai, valamint ii) az értékesítésre átminősített Impact Alapkezelő Zrt. eredménye kerül bemutatásra. A nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek az EUR/HUF és PLN/HUF árfolyamok 2022. évi jelentős ingadozásai miatt mutattak erős volatilitást negyedéves és éves szinten is.

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2022.12.31 (nem auditált)	2021.12.31 (Auditált)	Változás	
			mFt	%
Goodwill	4 264.6	1 775.5	+2 489.1	+140%
Befektetési célú ingatlanok	982.5	1 849.5	-867.0	-47%
Ingatlanok	1 787.0	409.1	+1 378.0	+337%
Eszközhasználati jog	1 540.9	347.4	+1 193.5	+344%
Egyéb	7 237.8	1 210.0	+6 027.8	+498%
Befektetett eszközök	15 812.9	5 244.1	+10 568.8	+202%
Készletek	6 059.1	7 418.9	-1 359.8	-18%
Vevőkövetelések	3 234.8	2 102.1	+1 132.8	+54%
Elkülönített pénzeszköz	212.6	1 270.5	-1 057.9	-83%
Pénzeszközök	10 517.5	5 226.5	+5 290.9	+101%
Aktív időbeli elhatárolások	911.2	734.5	+176.7	+24%
Egyéb	2 363.5	615.9	+1 747.6	+284%
Forgóeszközök	23 298.7	17 368.4	+5 930.3	+34%
Eszközök összesen	39 111.6	22 612.5	+16 499.2	+73%
Saját tőke	5 517.1	6 921.5	-1 404.4	-20%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	14 437.6	6 909.5	+7 528.1	+109%
Egyéb	9 964.8	591.3	+9 373.5	+1 585%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	24 402.4	7 500.8	+16 901.6	+225%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	360.6	4 373.4	-4 012.8	-92%
Szállítói kötelezettségek	3 106.9	1 321.1	+1 785.9	+135%
Passzív időbeli elhatárolások	733.5	369.3	+364.2	+99%
Egyéb	4 991.2	2 126.5	+2 864.7	+135%
Rövid lejáratú kötelezettségek	9 192.1	8 190.2	+1 001.9	+12%
Források összesen	39 111.6	22 612.5	+16 499.2	+73%

Megjegyzések

- A Hgroup felvásárlásának mérlegben történő bemutatása felülvizsgálatra került a 2022. december 31-i kimutatásban az IFRS 3 szabályaival összhangban. A konszolidált goodwill értéke 2,5 milliárd Ft-tal, az immateriális javak értéke 6.2 milliárd Ft-tal emelkedett az olasz HGroup felvásárlása következtében. A részesedésért kifizetett vételár halasztott kötelezettségekkel növelt értékének és a Hgroup nettó eszközértékének különbsége jelenik meg goodwill-ként a jelentésben.
- A goodwill fennmaradó 1,8 milliárd Ft-os része meghatározóan a lengyel felvásárlásokhoz kapcsolódik, amelyeken óvatosságból 58 millió Ft értékvesztés számolt el a Csoport a lengyel saját irodás ingatlanközvetítői tevékenységre vonatkozóan.
- A befektetési célú ingatlanportfólió 867 millió Ft-tal csökkent 2021. december 31. óta 51 millió Ft felértékelődés, 704 millió Ft értékű ingatlan értékesítése és 223 millió Ft értékű ingatlan „Értékesítésre tartott eszköz”-re való átsorolása 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 1,4 milliárd Ft-tal csökkent két meghatározó hatás következtében: i) 1,2 milliárd Ft kivitelezési és kamat költség került aktiválásra a folyamatban lévő fejlesztési projektek kapcsán; ii) 2,6 milliárd Ft bekerülési összértékű lakás került kivezetésre.
- A vevőkövetelések 3,2 milliárd Ft-ot tettek ki. A Hgroup konszolidálása következtében 2,4 milliárd Ft-tal emelkedett a vevőállomány, míg a Forest Hill folyamatban lévő átadásai miatt 770 millió Ft-tal csökkent. Egyéb követelések a Hgroup konszolidációja kapcsán emelkedtek, amin belül 585 millió Ft eladókkal szembeni követelést tart nyilván a cégcsoport.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 5,5 milliárd Ft-ot tett ki 2022. december 31-én, a csökkenés a Hgroup konszolidációs bevonásához köthető. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogram céljaira 744 287 db saját részvennyel rendelkezett.
- Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek soron a HGroup akvizíció kapcsán két halasztott kötelezettséget tart nyilván a Cégcsoport: i) 3,7 milliárd Ft earn-out kötelezettséget a 70% tulajdonrész megvásárlása kapcsán és ii) 4,3 milliárd Ft várható opciós kötelezettséget a fennmaradó kisebbségi tulajdonosok kivásárlására.
- A hiteljellegű kötelezettségek összesített értéke 14,1 milliárd Ft-ot tett ki a negyedév végén, amelyből 13,0 milliárd Ft kötvényből származó kötelezettség kamattal növelt értéke, 1,8 milliárd Ft pedig a Hgroup olaszországi bankhitelei. A Cégcsoport 3,6 milliárd Ft lakóingatlan fejlesztésekhez kapcsolódó non-recourse projekthitele végtörlesztésre került 2022. Q3 során. A Csoport nettó külső hitelállománya 4,3 milliárd Ft volt 2022. december 31-án, a 12 havi tisztított core EBITDA 1,1-szerese.

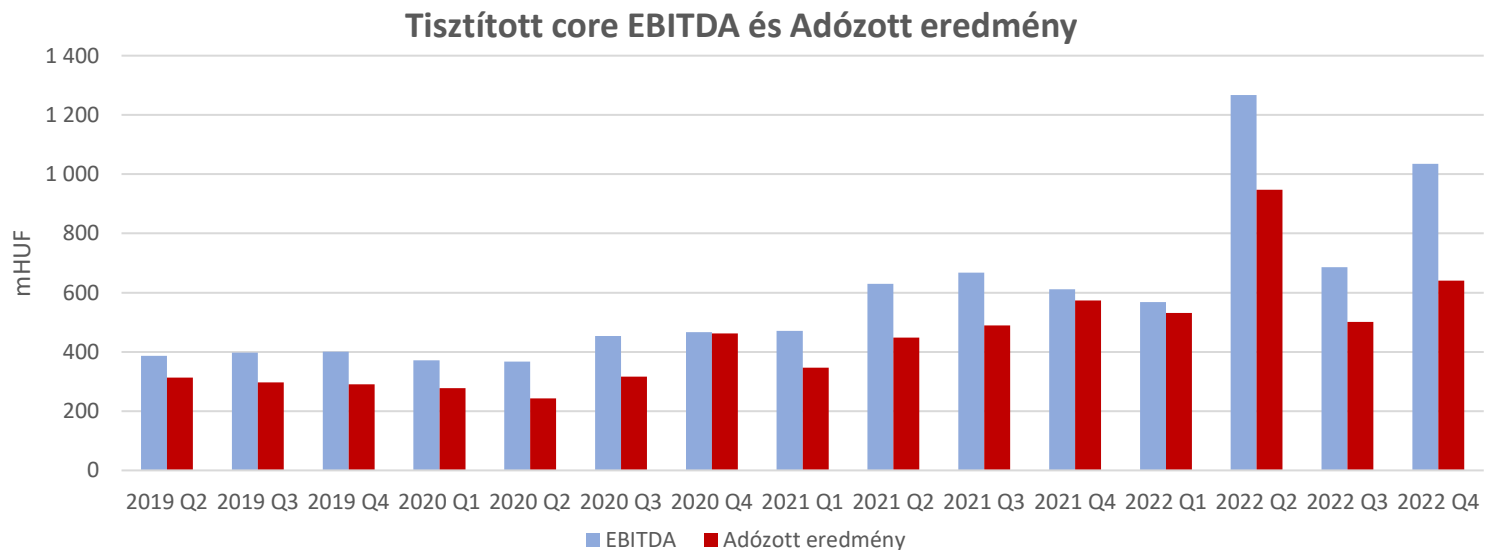
TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok millió Ft-ban	2022Q4	2021Q4	Változás %	2022 Q1-Q4	2021 Q1-Q4	Változás %
EBITDA	1 573.5	510.1	+208%	4 442.1	2 017.7	+120%
(-) MyCity EBITDA	551.2	-146.3	-477%	988.3	-442.2	-324%
Core EBITDA	1 022.3	656.3	+56%	3 453.8	2 459.9	+40%
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	0.0	0.0	-	-8.1	0.0	-
(-) Portfólió átértékelés eredménye	-13.0	45.0	-129%	51.1	68.7	-26%
(-) COVID támogatás	0.0	0.0	-	0.0	18.3	-100%
(-) Akvizíciós költség	0.0	0.0	-	-125.9	-5.6	+2149%
Core-t érintő korrekciók összesen	13.0	-45.0	-129%	82.9	-81.4	-202%
Tisztított core EBITDA	1 035.4	611.3	+69%	3 536.7	2 378.5	+49%

adatok millió Ft-ban	2022Q4	2021Q4	Változás %	2022 Q1-Q4	2021 Q1-Q4	Változás %
Adózott eredmény	1 018.5	449.2	+127%	2 999.1	1 474.2	+103%
(-) MyCity adózott eredménye	417.4	-164.9	-353%	617.4	-446.1	-238%
Core adózott eredmény	601.1	614.2	-2%	2 381.7	1 920.3	+24%
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	0.0	0.0	-	-8.1	0.0	-
(-) Portfólió átértékelés eredménye	-13.0	45.0	-129%	51.1	68.7	-26%
(-) Deviza átértékelés eredménye	27.3	122.1	-78%	242.3	110.0	+120%
(-) Goodwill értékvesztés	-58.0	0.0	-	-58.0	0.0	-
(-) COVID támogatás	0.0	0.0	-	0.0	18.3	-100%
(-) Akvizíciós költség	0.0	0.0	-	-125.9	-5.6	+2149%
Core-t érintő korrekciók összesen	43.7	-167.1	-126%	-101.3	-191.4	-47%
Korrekciók adóhatása (9%)	-3.9	15.0	-126%	9.1	17.2	-47%
Tisztított core adózott eredmény	640.9	462.1	+39%	2 289.5	1 746.1	+31%

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévétől „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. negyedik negyedévében a Csoport az alábbi egyedi korrekciókat alkalmazta:
 - A Csoport a negyedévben 13 millió Ft-tal értékelte le befektetési célú ingatlanportfólióját,
 - 27 millió Ft nyereséget ért el devizatételek átértékelése kapcsán,
 - 58 millió Ft goodwill értékvesztést számolt el óvatosságból a lengyel saját irodás ingatlanközvetítési tevékenység kapcsán.
- A Csoport **tisztított core EBITDA-ja 69%-kal emelkedve 1 035 millió Ft-ot tett ki** 2022. negyedik negyedévében az előző évi szinthez képest.
- A Duna House Group **tisztított core adózott eredménye 39%-kal emelkedve 641 millió Ft-ot** tett ki 2022. negyedik negyedévében. Ebből 192 millió Ft a kamatbevételek és ráfordítások nettó egyenlege.

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A Duna House Group tisztított core EBITDA-ja és adózott eredményének IPO óta tartó növekedési pályája megtorpant 2022. harmadik negyedévében az olasz leányvállalatok erős nyári szezonálisitása és a visszaeső lengyel és magyar piacok miatt.
- Az erős 2022. év végi olasz teljesítmény újabb lökést tudott adni a core üzleti eredményeknek, miközben Lengyelországban és Magyarországon tovább estek a hitel-, és ingatlanpiacok. A 2022. negyedik negyedéves tisztított EBITDA 1 035 millió Ft-ot, az adózott eredmény pedig 641 millió Ft-ot tett ki.
- *Megjegyzés: Az olasz Hgroup csoport számviteli kezelésén változtatott a Társaság, amelynek részleteit a 12. oldal ismerteti.*

ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2022 Q4	2021 Q4	2022 Q4	2021 Q4	2022 Q4	2021 Q4	2022 Q4	2021 Q4	2022 Q4	2021 Q4
Értékesítés nettó árbevétele	2 118.0	2 058.2	1 085.9	2 555.8	100.5	119.5	5 634.0		8 938.4	4 733.5
EBITDA	825.3	320.5	-87.2	190.0	-7.1	-0.4	842.5		1 573.5	510.1
Működési eredmény	749.3	256.0	-102.9	168.6	-7.1	-0.4	610.8		1 250.2	424.2
Adózott eredmény	824.6	324.2	-95.6	124.5	-7.1	0.5	296.6		1 018.5	449.2

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2022Q1-4	2021Q1-4	2022Q1-4	2021Q1-4	2022Q1-4	2021Q1-4	2022Q1-4	2021Q1-4	2022Q1-4	2021Q1-4
Értékesítés nettó árbevétele	7 706.0	5 275.3	6 620.6	8 756.2	368.7	430.4	15 569.0		30 264.3	14 461.9
EBITDA	2 332.4	1 194.3	10.2	789.5	-20.3	34.0	2 119.8		4 442.1	2 017.7
Működési eredmény	2 054.8	968.6	-59.3	692.8	-20.3	34.0	1 405.6		3 380.8	1 695.4
Adózott eredmény	2 098.1	914.8	-69.0	525.0	-23.4	34.4	993.3		2 999.1	1 474.2

- A Cégcsoport az olaszországi akvizícióval újrapozicionálta magát a nemzetközi piacokon. Az olasz Hgroup a Csoport árbevételének több, mint 60%-át, az EBITDA 54%-át adta 2022. negyedik negyedévében. Az olasz adózott eredmény számokat 130 millió Ft-tal rontja negyedévente a felvásárlás során az IFRS 3 szerint felvett immateriális javak értékcsökkenése. *Technikai megjegyzés: A Hgroup Csoport IFRS szerinti számviteli kezelése változott, amelynek részleteit a 12. oldal, Hgroup S.p.a. számviteli kezelése mutatja be.*
- Magyarországon a negyedéves árbevétel 3%-kal emelkedett, az EBITDA 158%-kal ugrott év/év alapon. A hazai tevékenység árbevételére jelentős hatással volt a Forest Hill lakások felpörgő átadása, ami 2021. negyedik negyedévéhez képest 385 millió Ft-tal növelte az árbevételt és közel 700 millió Ft-tal javította az EBITDA-t. Az ingatlanfejlesztési tevékenység összesen 551 millió Ft negyedéves EBITDA-t generált, így a magyar core EBITDA 274 millió Ft volt, amely tartalmaz 13 millió Ft egyszeri költséget. Összehasonlításképpen, 2021. negyedik negyedévében a magyar core tevékenységhez kapcsolódó EBITDA 466 millió Ft volt.
- A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele év/év alapon megfeleződött, EBITDA-ja 87 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 és a szigorú hitelfelvételi szabályok következtében. 2023. elején enyhültek a hitelfelvételi szabályok ami érezhető élénküléshez vezetett a piacon. Gyenge első negyedév után 2023. második negyedévtől számít növekedésre a Cégcsoport a lengyel piacon (*piaci sajátosságokat lásd a 16. oldalon.*)
- A csehországi leányvállalatok 16%-os árbevétel csökkenéssel, -7 millió Ft-os EBITDA-val zárták a negyedévet.

2022 GUIDANCE ÉS OSZTALÉK

Guidance teljesülés

Milliárd Ft	2022 FY - 5 éves üzleti terv	2022 FY - Guidance	2022 FY - Tény	Teljesítés
Tisztított core árbevétel	14.5		30.3	
Tisztított core EBITDA	2.4	3.2-5.1	3.5	✓
Tisztított core Adózott eredmény	1.6	1.9-3.3	2.3	✓
MyCity ingatlanfejlesztés EBITDA		0.5-0.7	1.0	✓
MyCity ingatlanfejlesztés Adózott eredmény		0.3-0.4	0.6	✓
Duna House Group EBITDA		3.7-5.7	4.4	✓
Duna House Group Adózott eredmény		2.1-3.7	3.0	✓

A Duna House Group a 2022. év során folyamatosan nehezedő piaci környezetben és a Hgroup konszolidációba való bevonása kezdődatumának eltolódása (lásd 12. oldalt) mellett is **magabiztosan teljesítette az év egészére kitűzött core és konszolidált eredmény célkitűzéseit.**

A Forest Hill ingatlanfejlesztés lakásainak átadásai a tervek szerint haladnak. A projekthitel 2022. júliusi végtörlesztését követően a projekt teljes várt cash flow-ja 6,4 milliárd Ft, amiből 1,7 milliárdot realizált a Csoport 2022. december 31-ig. A fennmaradó teljes cash flow 4,7 milliárd Ft, amelyből 4,5 milliárd Ft befolyására 2023-2024. évek során számít a Cégcsoport.

Javasolt osztalék

Adózott eredmény	2 999.1 mFt
MyCity adózott eredmény (cash flow-alapon kifizetve)	-617.4 mFt
Ingtatlanátértékelések eredményre gyakorolt hatása	-51.1 mFt
Tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözete	-214.4 mFt
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-246.0 mFt
Osztalékalap	1 870.2 mFt
Osztalékpolitika szerinti törzsrészesvényesi osztalék (47%)	879.0 mFt
Közös vállalkozástól megkapott osztalék	194.5 mFt
Forest Hill cash flow	1 746.1 mFt
Befektetési ingatlan értékesítése - Ingatlanportfólió profiltisztítás (folyamatban lévő értékesítéssel együtt)	868.9 mFt
Összesen	3 688.4 mFt
Javasolt osztalék	3 690.0 mFt
Törzsrészesvények darabszáma	34 388 870
Egy részvényre jutó javasolt osztalék	107.3 Ft

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

- A MyCity Residence project lezárásához kapcsolódó, 194,5 millió Ft, 2022. évben megkapott osztalékbevétel,
- Forest Hill projektből a Cégcsoport részére befolyt 1 746,1 millió Ft cash flow,
- Leépítés alatt álló ingatlanportfólióból befolyt összesen 868,9 millió Ft.

3 690 millió Ft, azaz részvényenként 107,3 Ft osztalékot tervez előterjeszteni a társaság 2023. április 27-re tervezett közgyűlése részére.

A Csoport megkezdte befektetési ingatlanportfóliójának értékesítését profiltisztítás jegyében. A Forest Hill projektből és a befektetési ingatlanportfólió teljes értékesítéséből várt további összesen 5,6-5,7 mrd Ft CF-t az Igazgatóság osztalékfizetésre vagy akvizíciókra kívánja fordítani a jövőben.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2022. 1.-12. hó (nem auditált)	2021. 1.-12. hó (auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2022. 1.-12. hó (nem auditált)	2021. 1.-12. hó (auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	2 999.1	1 474.2	Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-872.8	-202.3
Korrekciók:			Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	703.9	92.6
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	-152.9	66.1	Felvásárláshoz kapcsolódó escrow számla	0.0	0.0
Tárgyévi értékcsökkenés	1 061.3	322.3	Egyéb befektetett eszközök beszerzése	12.9	10.3
Halasztott adó	-203.3	-21.1	Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék	194.5	370.0
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-51.1	-68.7	Leányvállalat megvásárlása (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-2 436.1	0.0
Részvényprogram	19.9	18.0	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-2 397.6	270.6
Goodwill változás	-417.3	-36.0			
Részeselek tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	-214.4	-156.7	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Nem realizált árfolyam különbözet eredménye	1 177.0	29.3	Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	-5 231.5	-477.1
Adófizetési kötelezettség	891.7	284.9	Saját részvény tranzakció	-127.5	-49.8
Bruttó CF	5 109.9	1 912.4	Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	-162.9	-2.7
Működő tőke változásai			Osztalék fizetése	-1 172.0	-1 388.5
Készletek változása	1 359.8	-183.1	Kötvénykibocsátás	5 716.0	-199.7
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	772.4	-1 690.3	Kapott/(fizetett) kamat	-21.9	-20.7
Aktív időbeli elhatárolások változása	949.5	-162.4	Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	-999.7	-2 138.4
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	878.8	454.3	Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	5 158.3	-1 053.4
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	1 271.0	709.4	Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	5 226.5	6 169.5
Passzív időbeli elhatárolások változása	-827.4	-20.6	Realizált árfolyamkülönbözet a készpénz és készpénzjellegű tételeken	132.6	119.0
Fizetett jövedelemadó	-958.3	-205.3			
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	8 555.7	814.4	Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	10 517.5	5 235.1

HGROUP S.P.A. FELVÁSÁRLÁS SZÁMVITELI KEZELÉSE

FIGYELEMFELHÍVÁS

- **A Társaság módosította a Hgroup S.p.a. konszolidációs dátumát: 2022. első negyedévre tőkekonszolidációval, 2022. második-negyedik negyedévben pedig teljes konszolidációval vonja be pénzügyi kimutatásaiba.**
- A Társaság vezetése felülvizsgálta a Hgroup S.p.a. feletti kontrol megszerzésének időpontját és 2022. január 1-ről 2022. április 1-re módosította azt a Hgroup S.p.a. feletti irányítási jogok részletszabályai alapján.
- A változás következménye, hogy a Hgroup S.p.a. és leányvállalatai („Hgroup Csoport”) nem kerülnek teljeskörűen bevonásra 2022. első negyedévre vonatkozóan a Társaság konszolidált kimutatásaiba, hanem „Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer” soron kerül kimutatásra a Hgroup csoport negyedéves adózott eredményének Társaságra jutó, tulajdon-arányos része (70%).
- Az alábbi táblázat mutatja be a Hgroup Csoportnak a Társaság 2022. első negyedéves nem-auditált jelentéséhez felhasznált eredménykimutatását, valamint a jelen negyedéves jelentés összeállításánál figyelembe vett, javított eredménykimutatást 2022. első negyedévre. A Duna House Csoport részvényeseire jutó Teljes átfogó eredmény soron látható különbség halasztott adóhoz köthető.
- 2022. teljes üzleti évében a Hgroup Csoport 2022. január 1 – március 31. közötti eredménye „Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer soron”, 2022. április 1 – december 31. közötti eredménye teljes konszolidálással került bevonásra.
- A változások visszamenőlegesen alkalmazásra kerültek, a Hgroup Csoport 2022. első negyedévi teljesítményét tartalmazó minden táblázat és grafikon a javított adatokat tartalmazza jelen jelentésben.

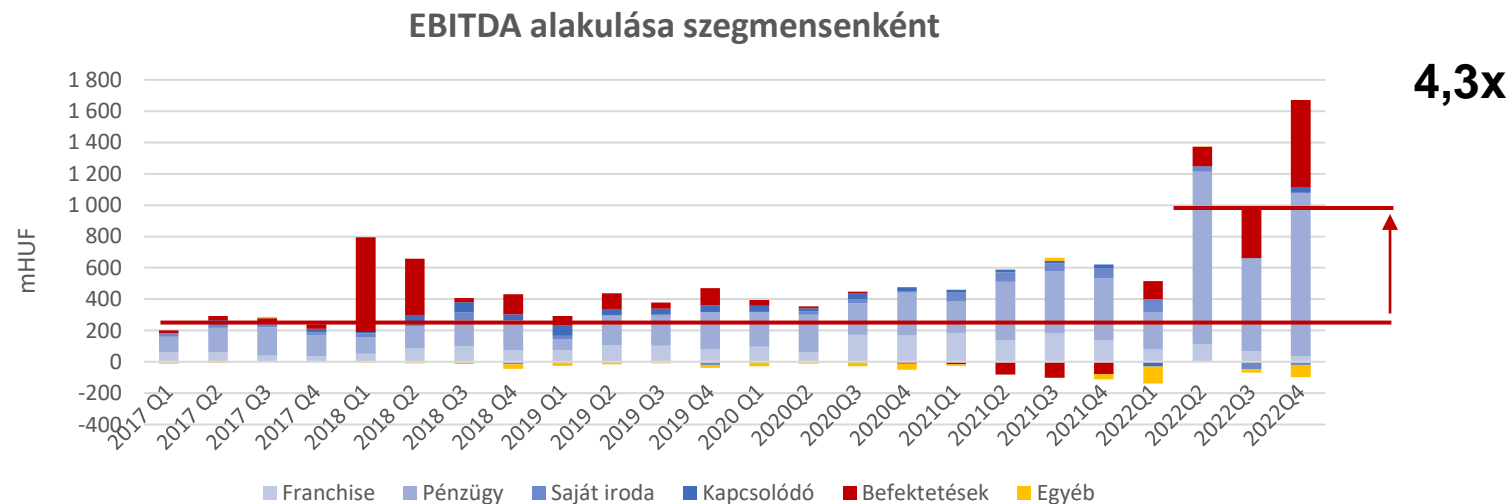
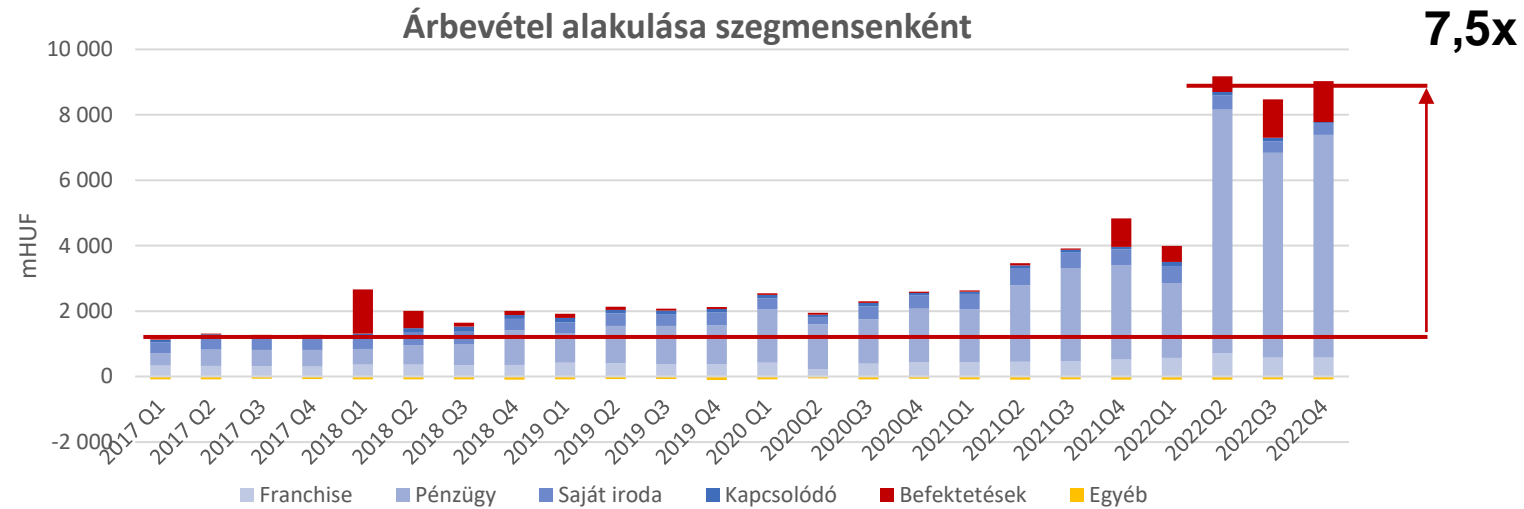
Hgroup konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban)	2022 Q1 22Q1 jelentés	2022 Q1 22Q4 jelentés
Értékesítés nettó árbevétele	4 054.0	0.0
Egyéb működési bevétel	24.9	0.0
Anyagköltségek	4.7	0.0
Igénybevett szolgáltatások	3 437.5	0.0
Személyi jellegű ráfordítások	278.8	0.0
Egyéb működési ráfordítások	32.1	0.0
EBITDA	325.6	0.0
Értékcsökkenés és amortizáció	27.3	0.0
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	42.0	0.0
Működési eredmény (EBIT)	256.3	0.0
Pénzügyi bevételek	0.0	0.0
Pénzügyi ráfordítások	25.2	0.0
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	0.0	121.2
Adózás előtti eredmény	231.1	121.2
Jövedelemadók	55.8	0.0
Adózott eredmény	175.3	121.2
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbségek	14.9	0.0
Egyéb átfogó jövedelem	14.9	0.0
Teljes átfogó jövedelem	190.2	121.2
<i>ebből</i>		
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	133.2	121.2
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	57.1	

DUNA HOUSE GROUP

Szegmens riport



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS



- 2016. novemberi tőzsdére lépése óta a Duna House Group **650%-kal növelte átlagos negyedéves árbevételét és megnégyszerezte szolgáltatói tevékenységeiből származó negyedéves EBITDA-ját.**
- **Negyedéves árbevétele 1,2 milliárd Ft-os szintről 8,8 milliárd Ft-ra, szolgáltatói tevékenységeiből származó negyedéves EBITDA-ja 220 millió Ft-ról 1,0 milliárd Ft-ra bővült.**
- *Megjegyzés: a szegmensszintű eredménykimutatások nem tartalmazzák a MyCity Residence projekten realizált eredményeket és az olasz Hgroup 2022. első negyedévi eredményét, mivel azokat EBITDA-n kívül, Közös vállalkozás eredményéből való részesedés c. soron mutatja ki a Csoport.*

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KONSZOLIDÁLT (adatok m Ft-ban)	2022 Q4	2021 Q4	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q4	2021 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Pénzügyi közvetítő	6 810.6	2 878.4	+3 932.3	+137%	22 806.9	9 670.3	+13 136.6	+136%
Ingatlanközvetítő franchise	573.6	518.7	+54.9	+11%	2 427.3	1 882.3	+545.1	+29%
Saját iroda üzemeltetés	362.6	482.9	-120.3	-25%	1 665.7	1 951.4	-285.8	-15%
Kapcsolódó szolgáltatások	74.7	86.8	-12.0	-14%	332.9	324.1	+8.8	+3%
Ingatlan befektetések	1 250.2	864.3	+385.9	+45%	3 403.3	1 007.6	+2 395.7	+238%
Egyéb	-133.3	-97.6	-35.7	+37%	-371.8	-373.9	+2.0	-1%
Árbevétel összesen	8 938.4	4 733.5	+4 205.0	+89%	30 264.3	14 461.9	+15 802.4	+109%
Pénzügyi közvetítő	1 044.0	393.4	+650.7	+165%	2 994.6	1 364.3	+1 630.3	+119%
Ingatlanközvetítő franchise	35.8	139.9	-104.1	-74%	425.5	678.1	-252.6	-37%
Saját iroda üzemeltetés	-20.8	65.2	-86.0	-132%	45.9	237.0	-191.1	-81%
Kapcsolódó szolgáltatások	11.6	23.3	-11.8	-50%	61.9	69.8	-7.9	-11%
Ingatlanbefektetések	559.6	-79.7	+639.3	-802%	1 110.7	-279.5	+1 390.2	-497%
Egyéb	-56.6	-32.0	-24.6	+77%	-196.5	-52.0	-144.6	+278%
EBITDA összesen	1 573.5	510.1	+1 063.5	+208%	4 442.1	2 017.7	+2 424.4	+120%
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>15%</i>	<i>14%</i>	<i>+2%p</i>		<i>13%</i>	<i>14%</i>	<i>-1%p</i>	
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	<i>6%</i>	<i>27%</i>	<i>-21%p</i>		<i>18%</i>	<i>36%</i>	<i>-18%p</i>	
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>-6%</i>	<i>13%</i>	<i>-19%p</i>		<i>3%</i>	<i>12%</i>	<i>-9%p</i>	
<i>Kapcsolódó szolgáltatások</i>	<i>15%</i>	<i>27%</i>	<i>-11%p</i>		<i>19%</i>	<i>22%</i>	<i>-3%p</i>	
<i>Ingatlanbefektetések</i>	<i>45%</i>	<i>-9%</i>	<i>+54%p</i>		<i>33%</i>	<i>-28%</i>	<i>+60%p</i>	
<i>Egyéb</i>	<i>42%</i>	<i>33%</i>	<i>+10%p</i>		<i>53%</i>	<i>14%</i>	<i>+39%p</i>	
EBITDA margin összesen	18%	11%	+7%p		15%	14%	+1%p	

- A Csoport árbevétele 89%-kal, EBITDA-ja 208%-kal ugrott 2022. negyedik 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 fölé, EBITDA-ja 560 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 (adatok m Ft-ban)	2022 Q4	2021 Q4	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q4	2021 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	6 810.6	2 878.4	+3 932.3	+137%	22 806.9	9 670.3	+13 136.6	+136%
Közvetlen költségek	4 379.1	2 317.0	+2 062.1	+89%	16 186.6	7 578.3	+8 608.3	+114%
Bruttó fedezet	2 431.5	561.4	+1 870.1	+333%	6 620.3	2 092.0	+4 528.3	+216%
Közvetett működési költségek	1 387.5	168.0	+1 219.5	+726%	3 625.6	727.7	+2 898.0	+398%
EBITDA	1 044.0	393.4	+650.7	+165%	2 994.6	1 364.3	+1 630.3	+119%
Fedezeti hányad (%)	36%	20%	+16%		29%	22%	+7%	
EBITDA margin (%)	15%	14%	+2%		13%	14%	-1%	
Hitelvolumen (mrd HUF)	191.7	127.1	+64.6	+51%	728.2	428.6	+299.6	+70%
Magyarország	17.9	25.5	-7.7	-30%	88.8	101.8	-13.0	-13%
Lengyelország	33.4	101.6	-68.2	-67%	240.7	326.8	-86.1	-26%
Olaszország	140.5	0.0	+140.5		398.8	0.0	+398.8	

Piaci update

- Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek és a hitelkamatok emelkedésével a CRIF elemzői szerint a teljes olasz jelzálogpiac 22,7%-kal csökkent 2022. év egészében, 2023. első hónapjában pedig folytatódott a kétszámjegyű csökkenés, 22,8%-kal esett a piac 2022. januárjához képest. 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 Credit Information Bureau (BIK) adatai szerint 49,1%-kal csökkent a jelzáloghitel-piac 2022. év egészében. A drasztikus esés a jellemzően rövid kamatperiódusú termékstruktúra, emelkedő kamatok, szigorú PTI szabályok (payment-to-income, jövedelemarányos törlesztő) és a mindezek következtében eltűnő lakossági hitelképességnek tudható be. A lengyel szabályozó hatóság (KNF) fix kamatozású hitelek esetében enyhítette a PTI szabályokat, ami átlagosan 20%-kal emeli a felvehető hitel összegét. A változás pozitív hatása már akár 2023. második negyedétől jelentősebb lehet, így a piaci mélypont várhatóan 2022. utolsó vagy 2023. első negyedévére tehető. Továbbá, a lengyel kormány fiatal, első lakásukat vásárlók számára tervezi kamattámogatott hitelek bevezetését az év folyamán ami további lendületet adhat az ingatlan és hitel piacoknak.
- Magyarországon a zöld hitelek okozta első félévi felfutást követően a harmadik negyedévben 29%-kal, a negyedik negyedévben 54%-kal csökkent az új lakáshitelek folyósítása év/év alapon. A 20 éves BIRS 2022. októberében tetőzött, az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése várható 2023. során.

- A pénzügyi termék-közvetítés szegmenst meghatározta az olaszországi HGroup felvásárlása valamint a hitelpiacok folytatódó lassulása. A szegmens 6,8 milliárd Ft-os árbevétel szintet (+137% év/év) és 1 044 millió Ft EBITDA-t ért el (+165% év/év), ugyanakkor elmarad a második negyedévi teljesítménytől.
- Olaszországban az év második legerősebb negyedével zárta a 2022. évet, a közvetített hitelvolumen 341,9 millió eurót tett ki (140,5 milliárd Ft), ami 3,3%-os növekedés 2021. negyedik negyedéhez képest (330,9 millió euró).
- Lengyelországban negyedik negyedéve folyamatosan esik a hitelpiac. 2022. negyedik negyedévében 384 millió PLN-t tett ki (33,4 milliárd Ft) a cégcsoport által a negyedév alatt közvetített hitelvolumen (-70,2% év/év zloty alapon).
- Magyarországon év/év alapon 30,0%-kal csökkenve 17,9 milliárd forintot tett ki a Csoport által közvetített negyedéves hitelvolumen, míg a lakáshitelek piaci volumene 54%-kal esett az utolsó negyedévben.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2022 Q4	2021 Q4	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q4	2021 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	573.6	518.7	+54.9	+11%	2 427.3	1 882.3	+545.1	+29%
Közvetlen költségek	139.2	41.3	+97.9	+237%	543.5	134.4	+409.0	+304%
Bruttó fedezet	434.4	477.4	-43.0	-9%	1 883.9	1 747.8	+136.0	+8%
Közvetett működési költségek	398.6	337.5	+61.1	+18%	1 458.3	1 069.7	+388.6	+36%
EBITDA	35.8	139.9	-104.1	-74%	425.5	678.1	-252.6	-37%
Fedezeti hányad (%)	76%	92%	-16%p		78%	93%	-15%p	
EBITDA margin (%)	6%	27%	-21%p		18%	36%	-18%p	
Hálózati jutalékbevétele*	2 754.9	3 702.8	-948.0	-26%	14 049.7	14 118.4	-68.7	-0%
Magyarország	1 840.2	2 632.9	-792.7	-30%	10 025.0	9 962.1	+62.9	+1%
Lengyelország	713.8	935.9	-222.2	-24%	3 264.6	3 704.8	-440.1	-12%
Csehország	100.0	134.0	-33.9	-25%	356.6	451.6	-95.0	-21%
Olaszország	100.9	0.0	+100.9		403.5	0.0	+403.5	
Hálózati irodaszám (db)	315	260	55	+21%	315	260	55	+21%
Magyarország	162	162	+0	+0%	162	162	0	+0%
Lengyelország	111	97	+14	+14%	111	97	14	+14%
Csehország	1	1	+0	+0%	1	1	0	+0%
Olaszország	41	0	+41		41	0	41	

*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 74%-kal mérséklődve 36 millió Ft-ot tett ki a jelenleg veszteségesen működő olasz, és a csökkenő volumenek miatt veszteségbe forduló lengyel tevékenység következtében.
- Magyarországon 30,1%-kal csökkentek a volumenek a megemelkedett hitelkamatok miatt lelassult ingatlanpiac következtében. A magyar operáció ennek ellenére megtartotta eredménytermelő képességét és 107 millió Ft negyedéves EBITDA-t termelt.
- Lengyelországban folytatódott a visszaesés, a harmadik negyedévi 22%-os csökkenés után 24%-ra emelkedett az éves visszaesés mértéke, ezzel 11 millió Ft-os negyedéves EBITDA szintű veszteségbe fordult a tevékenység eredménye. A menedzsment 2023. második negyedévével kezdődően vár javulást.
- Olaszországban a felvásárolt Realizza hálózat 93 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 folyamatosan bővül: Olaszország 2, Lengyelország 8 irodával bővült a negyedév során, míg Magyarországon 3 iroda bezárásra került.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2022 Q4	2021 Q4	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q4	2021 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	362.6	482.9	-120.3	-25%	1 665.7	1 951.4	-285.8	-15%
Közvetlen költségek	209.3	306.0	-96.7	-32%	972.8	1 246.2	-273.3	-22%
Bruttó fedezet	153.3	176.9	-23.6	-13%	692.8	705.3	-12.4	-2%
Közvetett működési költségek	174.1	111.8	+62.4	+56%	647.0	468.3	+178.7	+38%
EBITDA	-20.8	65.2	-86.0	-132%	45.9	237.0	-191.1	-81%
Fedezeti hányad (%)	42%	37%	+6%		42%	36%	+5%	
EBITDA margin (%)	-6%	13%	-19%		3%	12%	-9%	
Hálózati jutalékbevétele*	436.2	575.0	-138.8	-24%	2 043.2	2 149.8	-106.6	-5%
Magyarország	205.5	254.0	-48.5	-19%	1 045.1	848.2	+196.9	+23%
Lengyelország	130.6	187.0	-56.4	-30%	641.6	859.8	-218.2	-25%
Csehország	100.0	134.0	-34.0	-25%	356.6	441.9	-85.3	-19%
Hálózati irodaszám (db)	23	21	2	+10%	23	21	2	+10%
Magyarország	14	13	1	+8%	14	13	1	+8%
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. negyedik negyedévében összesen 436 millió Ft hálózati jutalékbevétele mellett (-24% év/év) 153 millió forint bruttó fedezetet ért el (-13% év/év). A szegmens jutalékbevétele és fedezete emelkedni tudott az eddigi mélypontnak számító harmadik negyedévi szintről. Magyarországon 19%-kal csökkentek a volumenek év/év alapon, a harmadik negyedévhez képest pedig stagnáltak
- Lengyelországban 30%-os a volumenek éves csökkenése a hitel- és ingatlanpiacok együttes esése következtében.
- A szegmens eredménye elmarad a 2022 első félévi szintektől, negyedéves EBITDA-szintű vesztesége ugyanakkor 28 millió Ft-tal mérséklődött 2022. harmadik negyedévéhez képest. A menedzsment költségcsökkentési lépéseket hajtott végre aminek hatásai 2023. második negyedévtől lesznek láthatóak.
- A szegmens két irodával bővült egy év alatt.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2022 Q4	2021 Q4	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q4	2021 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	74.7	86.8	-12.0	-14%	332.9	324.1	+8.8	+3%
Közvetlen költségek	18.1	17.4	+0.6	+4%	75.7	78.9	-3.1	-4%
Bruttó fedezet	56.6	69.3	-12.7	-18%	257.2	245.3	+11.9	+5%
Közvetett működési költségek	45.1	46.0	-0.9	-2%	195.3	175.5	+19.8	+11%
EBITDA	11.6	23.3	-11.8	-50%	61.9	69.8	-7.9	-11%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>76%</i>	<i>80%</i>	<i>-4%</i>		<i>77%</i>	<i>76%</i>	<i>+2%</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>15%</i>	<i>27%</i>	<i>-11%</i>		<i>19%</i>	<i>22%</i>	<i>-3%</i>	

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmensből Értékesítésre tartott eszközzé lett minősítette a menedzsment a Társaság által értékesíteni tervezett Impact Alapkezelő Zrt-t.
- A szegmens negyedéves árbevétele 75 millió forintot ért el a negyedév során (-14% év/év). A csökkenés oka az Alapkezelő 34 millió Ft negyedéves árbevételének kikerülése, amit leszámítva a tevékenység növekedni tudott.
- A szegmens 15%-os árbevétel arányos EBITDA szintű nyereséget generált.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2022 Q4	2021 Q4	Változás	Változás (%)	2022 Q1-Q4	2021 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	1 250.2	864.3	+385.9	+45%	3 403.3	1 007.6	+2 395.7	+238%
Közvetlen költségek	851.1	101.5	+749.6	+739%	3 085.5	187.2	+2 898.3	+1548%
Bruttó fedezet	399.1	762.8	-363.7	-48%	317.7	820.4	-502.7	-61%
Közvetett működési költségek*	-160.5	842.5	-1 003.0	-119%	-792.9	1 100.0	-1 892.9	-172%
EBITDA	559.6	-79.7	+639.3	-802%	1 110.7	-279.5	+1 390.2	-497%
Fedezeti hányad (%)	32%	88%	-56%		9%	81%	-72%	
EBITDA margin (%)	45%	-9%	+54%		33%	-28%	+60%	
Ingatlanok könyv szerinti értéke	2 652.8	2 149.1	+503.7	+23%	2 652.8	2 149.1	+503.7	+23%
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	982.5	1 849.5	-867.0	-47%	982.5	1 849.5	-867.0	-47%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	1 670.3	299.6	+1 370.7	+458%	1 670.3	299.6	+1 370.7	+458%
Ingatlanok darabszáma (db) **	9	17	-8	-47%	9	17	-8	-47%
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	4	14	-10	-71%	4	14	-10	-71%
Operatív ingatlanok darabszáma	5	3	+2	+67%	5	3	+2	+67%

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

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 560 millió Ft EBITDA-szintű nyereséget generált a negyedévben, amelyből 551 millió Ft nyereség a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységhez kapcsolódik. A Cégcsoport ingatlanportfóliója 9 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 551 millió Ft EBITDA-t realizált.
- A befektetési célú ingatlanokat független értébecslő által felbecsült piaci értéken értékeljük minden év június 30-án és december 31-én. A negyedév során 13,0 millió Ft adózás előtti veszteséget realizált a cégcsoport ártértékelések következtében.
- 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. 12. 31-ig realizált	2022. 12. 31 után várt
Lakásszám (db)	154	114 eladott (74%) 68 átadott (44%)	40 eladó lakás (26%) 86 átadandó lakás (56%)
Várt konszolidált árbevétel	12,0 mrdFt	4,1 mrdFt	7,9 mrdFt
Átadásokból várt nettó cash flow	6,4 mrdFt	1,7 mrdFt	4,7 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 eladásának lehetőségeit.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB ÉS KISZÚRÉSEK	2022	2021	Változás	Változás	2022	2021	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	-133.3	-97.6	-35.7	+37%	-371.8	-373.9	+2.0	-1%
Közvetlen költségek	-31.0	-12.2	-18.9	+155%	-198.6	-76.4	-122.1	+160%
Bruttó fedezet	-102.3	-85.5	-16.8	+20%	-173.3	-297.5	+124.2	-42%
Közvetett működési költségek	-45.7	-53.4	+7.8	-15%	23.3	-245.5	+268.7	-109%
EBITDA	-56.6	-32.0	-24.6	+77%	-196.5	-52.0	-144.6	+278%
Fedezeti hányad (%)	77%	88%	-11%		47%	80%	-33%	
EBITDA margin (%)	42%	33%	+10%		53%	14%	+39%	

- 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			820.9	2 760.6	3 581.5	269.4	3 850.9
Saját részvény vásárlás					-127.5		-127.5
Akvizíció		-2 155.4		-1 816.6	-3 972.0		-3 972.0
Munkavállalói részvényprogram		19.9			19.9		19.9
2022. december 31.	172.0	-591.3	933.4	5 168.5	5 311.7	205.4	5 517.1

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 időszakos eredménykimutatását

Duna House Holding Nyrt 2022Q4 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 lévőknek. 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. február 28.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Doron Dymshiz, az Igazgatóság Elnöke