

# DUNA HOUSE GROUP

## 2024.Q4 Negyedéves jelentés

2025. Február 28.



## Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások .....	4-6. oldal
Tisztított core eredmény .....	7-8. oldal
Országokénti eredmény és tisztított core eredmény.....	9-11. oldal
2024. Évi előrejelzés és osztalék.....	12. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás .....	13. oldal
Szegmens riport.....	14-22. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	23. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	24. oldal
Nyilatkozat.....	25. oldal

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2024. 10-12. hó

### Negyedéves eredmény

- **A Duna House Csoport (a „Csoport”) negyedéves szinten 1 636 millió forint tisztított EBITDA-t ért el , ami 140%-kal haladja meg a 2023. negyedik negyedévi szintet, a tisztított adózás utáni eredmény pedig 725 millió forintot tett ki, +143% éves szinten. Az EBITDA 90%-át a pénzügyi közvetítő szegmens generálta és 73%-át Magyarországon kívül termelte a Csoport.**
- A Csoport negyedéves konszolidált árbevétele 11,3 milliárd forint, számviteli EBITDA-ja 1 650 millió forint, adózás utáni eredménye 511 millió forint volt.
- Olaszországban a Credipass gyorsuló ütemben növekszik, a Csoport által közvetített hitelek teljes volumene 49%-kal nőtt az előző évhez képest, aminek eredményeként a negyedéves tisztított EBITDA 1 084 millió forint volt.
- Lengyelországban a hitel- és ingatlanpiacok a támogatott hitelprogramok kivezetését követő visszaesés után stabilizálódtak, a lengyel tisztított EBITDA-hozzájárulás 111 millió forint volt.
- Magyarországon folytatódott a hitel- és ingatlanpiacok élénkülése, az alaptervékenységek 448 millió forint tisztított EBITDA-t termeltek.
- Az ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill lakásértékesítés 473 millió forint bevétellel és 23 millió forint EBITDA-val járult hozzá a Csoport eredményéhez.

### Egész éves eredmény

- **A Csoport a 2024-es teljes évet 39,6 milliárd forintos árbevétellel és 5,3 milliárd forintos EBITDA-val zárta. A tisztított core EBITDA 4,8 milliárd forintot tett ki.**
- Olaszországban a Csoport a kiemelkedő teljesítménynek köszönhetően 3,0 milliárd forint, Magyarországon 1,3 milliárd forint, Lengyelországban pedig 468 millió forint tisztított core EBITDA-t ért el.
- Az alaptervékenységen kívül a Forest Hill projekt 2,2 milliárd forint bevételt és 611 millió forint EBITDA-t generált a Csoport magyarországi tevékenységén belül.

### 2024. évi előrejelzés és osztalék

- A Csoport túlteljesítette a 2024-es teljes évre vonatkozó nyereségcéljait (a részleteket lásd a [11-12.](#) oldalon).
- Ahogy korábban is kommunikáltuk, és ahogy a ma közzétett ötéves csoportszintű stratégia is bemutatja, a felvásárlások kiemelt szerepet játszanak a Csoport jövőjében. Az Igazgatóság célja egy felvásárlási alap fenntartása a menedzsment által tárgyalt potenciális tranzakciók finanszírozására.
- Az Igazgatóság **1 500 millió forint, azaz részvényenként 43,6 forint osztalék kifizetését** szándékozik javasolni a 2025. április 30-án tartandó éves rendes közgyűlésnek. **A javasolt osztalék mértéke a 2025. február 27-i tőzsdei záróár 3,1%-a.**

# DUNA HOUSE GROUP

## Konszolidált pénzügyi kimutatások



## KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2024 Q4 (nem auditált)	2023 Q4 (nem auditált)	Változás		2024 Q1-Q4 (nem auditált)	2023 Q1-Q4 (auditált)	Változás	
			mFt	%			mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	11 293,9	9 114,1	+2 179,8	+24%	39 647,8	32 818,3	+6 829,5	+21%
Egyéb működési bevétel	45,6	159,4	-113,8	-71%	317,0	403,4	-86,5	-21%
Saját termelésű készletek állományváltozása	220,9	324,6	-103,7	-32%	1 182,4	3 409,7	-2 227,3	-65%
Anyagköltségek	38,9	37,9	+1,0	+3%	124,6	138,9	-14,2	-10%
Eladott áruk és szolgáltatások	272,9	-637,8	+910,7	-143%	491,8	471,1	+20,7	+4%
Igénybevett szolgáltatások	8 145,2	7 754,7	+390,4	+5%	29 270,3	22 874,3	+6 396,0	+28%
Személyi jellegű ráfordítások	695,1	816,9	-121,8	-15%	2 685,8	2 408,2	+277,6	+12%
Egyéb működési ráfordítások	316,5	348,7	-32,2	-9%	933,1	760,0	+173,2	+23%
<b>EBITDA</b>	<b>1 650,2</b>	<b>628,6</b>	<b>+1 021,6</b>	<b>+163%</b>	<b>5 276,6</b>	<b>3 159,6</b>	<b>+2 116,9</b>	<b>+67%</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	239,2	217,0	+22,2	+10%	865,4	780,2	+85,2	+11%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	139,4	120,0	+19,4	+16%	478,0	414,1	+63,9	+15%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>1 271,6</b>	<b>291,6</b>	<b>+979,9</b>	<b>+336%</b>	<b>3 933,1</b>	<b>1 965,3</b>	<b>+1 967,8</b>	<b>+100%</b>
Pénzügyi bevételek	136,9	1 103,4	-966,4	-88%	448,9	2 517,1	-2 068,2	-82%
Pénzügyi ráfordítások	463,8	251,8	+212,0	+84%	1 024,4	1 093,2	-68,8	-6%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	0,0	-8,0	+8,0	-100%	2,4	-6,3	+8,7	-137%
<b>Adózás előtti eredménye</b>	<b>944,7</b>	<b>1 135,2</b>	<b>-190,5</b>	<b>-17%</b>	<b>3 360,0</b>	<b>3 382,9</b>	<b>-23,0</b>	<b>-1%</b>
Jövedelemadók (helyi adókkal együtt)	433,7	267,0	+166,7	+62%	1 146,5	677,5	+469,0	+69%
<b>Adózott eredménye</b>	<b>511,0</b>	<b>868,2</b>	<b>-357,3</b>	<b>-41%</b>	<b>2 213,5</b>	<b>2 705,4</b>	<b>-491,9</b>	<b>-18%</b>
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	220,0	-46,8	+266,8	-570%	761,5	-269,6	+1 031,2	-382%
<b>Teljes átfogó jövedelem ebből</b>	<b>731,0</b>	<b>821,4</b>	<b>-90,5</b>	<b>-11%</b>	<b>2 975,0</b>	<b>2 435,8</b>	<b>+539,2</b>	<b>+22%</b>
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	698,2	845,3	-147,1	-17%	2 876,5	2 446,7	+429,8	+18%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	32,8	-23,9	+56,6	-237%	98,5	-10,9	+109,4	-1 004%
<b>Egy részvényre jutó eredmény higitott értéke</b>	<b>14,0</b>	<b>24,5</b>	<b>-10,5</b>	<b>-43%</b>	<b>60,6</b>	<b>75,0</b>	<b>-14,4</b>	<b>-19%</b>

## Megjegyzések

- A csoport bevétele a negyedévben 11,3 milliárd forint volt (+24% év/év), az EBITDA 1,7 milliárd forint (+163% év/év). Az EBITDA teljesítményét speciális tényezők befolyásolták, lásd a Tisztított core eredmény levezetését a 7-11. oldalon.
- A Saját termelésű készletek állományváltozását a 100%-os tulajdonú Forest Hill fejlesztési projekt lakásainak végelszámolásának költségei eredményezték. A negyedév során folytatódott a Forest Hill fejlesztés lakásainak átadása, amellyel kapcsolatban a Csoport 473 millió forint árbevétellel szemben 263 millió forint készletet vezetett ki (az összehasonlítható időszakban 617 millió forint árbevételt számolt el 392 millió forint készlettel szemben).
- Az értékcsökkenési leíráson belül a Hgroup felvásárlásával kapcsolatban azonosított immateriális javak (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke) értékcsökkenése 111 millió forintot tett ki.
- A negyedév során a Csoport nettó pénzügyi eredménye 454 millió forint veszteséget mutatott (852 millió forint nyereség 2023. negyedik negyedévében) a következők eredményeként:
  - A csehországi tevékenységek goodwill értékvesztése: 125 millió forint veszteség (2023. IV. negyedévében 0).
  - Hgroup Earnout átértékelése: 111 millió forint veszteség (678 millió forint nyereség 2023. IV. negyedévében).
  - Kapott kamatok: 27 millió forint (225 millió forint 2023. IV. negyedévében)
  - Devizaátértékelés: 24 millió forint nyereség (116 millió forint nyereség 2023. IV. negyedévében)
- Bár a Csoport EBITDA-ja kiemelkedő teljesítményt mutatott, i) a nettó pénzügyi eredmény csökkent az előző évhez képest, és ii) a nyereség összetétele a magas jövedelemadójú országok felé tolódott el, így az adózás utáni eredmény 511 millió forint volt, ami 41%-os csökkenés az előző évhez képest. A tisztított adózás utáni eredmény 2024 negyedik negyedévében 725 millió forint volt, +143% év/év a kamatbevételek csökkenése miatt. 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

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2024.12.31 (nem auditált)	2023.12.31 (auditált)	Változás	
			mFt	%
Immateriális javak és Goodwill	11 662,8	11 513,3	+149,4	+1%
Ingatlanok	1 912,6	1 627,3	+285,4	+18%
Eszközhasználati jog	1 301,9	1 483,8	-181,9	-12%
Egyéb	2 020,5	1 321,0	+699,5	+53%
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>16 897,8</b>	<b>15 945,4</b>	<b>+952,4</b>	<b>+6%</b>
Készletek	53,3	2 278,4	-2 225,1	-98%
Vevőkövetelések	3 109,1	3 311,8	-202,6	-6%
Elkülönített pénzeszköz	0,5	0,5	+0,0	+0%
Pénzeszközök	5 658,3	8 292,6	-2 634,4	-32%
Aktív időbeli elhatárolások	1 397,0	855,3	+541,7	+63%
Értékesítésre szánt eszközök	2 780,2	527,4	+2 252,8	+427%
Egyéb	1 693,4	2 286,1	-592,7	-26%
<b>Forgóeszközök</b>	<b>14 691,9</b>	<b>17 552,1</b>	<b>-2 860,2</b>	<b>-16%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>31 589,7</b>	<b>33 497,4</b>	<b>-1 907,7</b>	<b>-6%</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>3 004,9</b>	<b>5 467,6</b>	<b>-2 462,7</b>	<b>-45%</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	13 661,3	13 938,7	-277,4	-2%
Egyéb	8 425,6	7 675,6	+749,9	+10%
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>22 086,8</b>	<b>21 614,3</b>	<b>+472,6</b>	<b>+2%</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0,0	90,4	-90,4	-100%
Szállítói kötelezettségek	3 415,3	3 578,7	-163,4	-5%
Passzív időbeli elhatárolások	796,8	769,8	+27,0	+4%
Egyéb	2 285,9	1 976,7	+309,1	+16%
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>6 498,0</b>	<b>6 415,6</b>	<b>+82,4</b>	<b>+1%</b>
<b>Források összesen</b>	<b>31 589,7</b>	<b>33 497,4</b>	<b>-1 907,7</b>	<b>-6%</b>

## Megjegyzések

- Az Immateriális javak és a Goodwill közül 9,4 milliárd forint a Hgroup akvizíció során azonosított immateriális javak és goodwill értéke volt.
- A Csoport a Forest Hill Panorama lakópark és a lakóingatlanok könyv szerinti értékét átminősítette értékesítésre tartott eszközök közé.
- A Csoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei 5,7 milliárd forintot tettek ki a negyedév végén.
- A Csoport konszolidált saját tőkéje 2024. december 31-én 3,0 milliárd forintot tett ki.
- Az adósságh kötelezettségek összértéke a negyedév végén 13,7 milliárd forint volt, amelyből 13,0 milliárd forint a kibocsátott kötvények tőke- és kamattartozásainak összege, 0,7 milliárd forint pedig a Hgroup olaszországi bankhiteleinek értéke. A Csoport nettó külső hitelállománya 2024. december 31-én 8,0 milliárd forint volt, ami a 12 havi tisztított EBITDA 1,7-szerese. A Scope Ratings 2024 júniusában elvégezte a Csoport kötvénybesorolásainak éves felülvizsgálatát, és megerősítette a Kibocsátó BB-/Stable besorolását és a Kötvények BB- besorolását.
- Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a Csoportnak van egy lízingkötelezettsége és két halasztott kötelezettsége a HGroup akvizícióhoz kapcsolódóan: i) egy 0,4 milliárd forintos earn-out kötelezettség a 70%-os részesedés megszerzéséhez kapcsolódóan és ii) egy 4,2 milliárd forintos várható opciós kötelezettség a fennmaradó kisebbségi részesedés kivásárlásához kapcsolódóan.

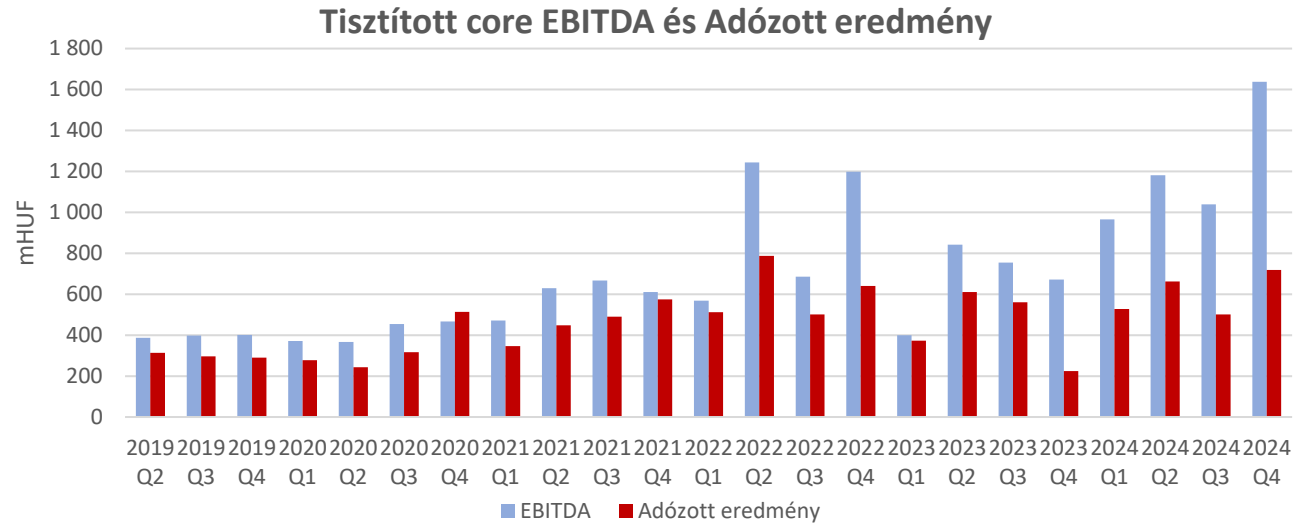
## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE – EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY

adatok millió Ft-ban	2024Q4	2023Q4	Változás %	2024 Q1-Q4	2023 Q1-Q4	Változás %
<b>EBITDA</b>	<b>1 650,2</b>	<b>628,6</b>	<b>+163%</b>	<b>5 276,6</b>	<b>3 159,6</b>	<b>+67%</b>
(-) MyCity EBITDA	22,7	218,9	-90%	611,0	818,7	-25%
<b>Core EBITDA</b>	<b>1 627,5</b>	<b>409,7</b>	<b>+297%</b>	<b>4 665,6</b>	<b>2 340,9</b>	<b>+99%</b>
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	0,0	-		91,2	-100%
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	-8,3	-73,9	-89%	-98,3	-209,2	-53%
(-) Hgroup impairment	0,0	-182,4	-		-182,4	-
(-) Korábbi évek adókorrekciója	0,0	-16,1	-100%		-37,3	-100%
(-) Akvizíciós költség	0,0	0,0	-	-8,2	0,0	-
(-) GDPR bírság	0,0	0,0	-	-50,0	0,0	-
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>8,3</b>	<b>272,4</b>	<b>-97%</b>	<b>156,5</b>	<b>337,8</b>	<b>-54%</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>1 635,8</b>	<b>682,1</b>	<b>+140%</b>	<b>4 822,1</b>	<b>2 678,7</b>	<b>+80%</b>

adatok millió Ft-ban	2024Q4	2023Q4	Változás %	2024 Q1-Q4	2023 Q1-Q4	Változás %
<b>Adózott eredmény</b>	<b>511,0</b>	<b>868,2</b>	<b>-41%</b>	<b>2 213,5</b>	<b>2 705,4</b>	<b>-18%</b>
(-) MyCity adózott eredménye	54,3	180,1	-70%	542,2	584,0	-7%
<b>Core adózott eredmény</b>	<b>456,6</b>	<b>688,1</b>	<b>-34%</b>	<b>1 671,3</b>	<b>2 121,4</b>	<b>-21%</b>
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	0,0	-		91,2	-100%
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye	20,5	-77,9	-126%	-90,9	-225,9	-60%
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	-3,2	56,5	-106%	21,8	166,3	-87%
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény	0,0	0,0	-		82,7	-100%
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	-111,0	678,5	-116%	-153,2	736,0	-121%
(-) Lengyel adóeszközök leírása	0,0	0,0	-	-119,8	0,0	-
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése	-111,1	-106,8	+4%	-431,8	-427,1	+1%
(-) Hgroup impairment	0,0	-182,4	-		-182,4	-
(-) Goodwill értékvesztés	-124,9	0,0	-	-124,9	0,0	-
(-) Korábbi évek adókorrekciója	0,0	-16,1	-100%		-50,7	-100%
(-) Akvizíciós költség	0,0	0,0	-	-8,2	0,0	-
(-) GDPR bírság	0,0	0,0	-	-50,0	0,0	-
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>329,7</b>	<b>-351,8</b>	<b>-194%</b>	<b>957,0</b>	<b>-190,0</b>	<b>-604%</b>
<b>Korrekciók adóhatása</b>	<b>-61,9</b>	<b>-38,1</b>	<b>+62%</b>	<b>-212,4</b>	<b>-141,6</b>	<b>+50%</b>
<b>Tisztított core adózott eredmény</b>	<b>724,5</b>	<b>298,2</b>	<b>+143%</b>	<b>2 415,9</b>	<b>1 789,7</b>	<b>+35%</b>

- Az átláthatóság érdekében a Csoport 2019. második negyedévéétől „tisztított core” korigált 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.
- 2024 negyedik negyedévében a Csoport a következő kiigazításokat alkalmazta:
  - A ProfessioneCasa-val kötött megállapodás értelmében az olaszországi ingatlanközvetítői tevékenységeket (Realizza és Relabora) 2024 januárjától a ProfessioneCasa vette át, ezért a vezetés megszűnt tevékenységnek tekinti őket.
  - A Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság 50 millió forint bírságot szabott ki a Csoport magyarországi franchise üzletágára 2024. III. negyedévben. A Csoport nem ért egyet a Hatóság megállapításaival, és bíróságon megtámadta az ítéletet;
  - 3 millió HUF árfolyamvesztés a deviza és devizában denominált követelések és kötelezettségek átértékeléséből,
  - 111 millió forint veszteség az olasz Hgroup akvizícióhoz kapcsolódó teljesítményalapú earnout kötelezettség átértékeléséből. Fizetendő 2025-ben,
  - 111 millió Ft terv szerinti értékcsökkenést számolt el a mérlegben szereplő immateriális javakra (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke) a Hgroup akvizíció kapcsán. Ezen eszközök fenntartása a Csoport számára nem jelent ráfordítást.
  - 125 millió forint értékvesztést számoltunk el a csehországi tevékenységekre vonatkozó goodwillre.
- A Csoport **tisztított core EBITDA-ja 1 636 millió forintot** tett ki 2024 negyedik negyedévében (+140% y/y).
- A Csoport **tisztított adózás utáni eredménye 726 millió forintot** tett ki (+143% év/év).

## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A DHG 2024-et nagyon pozitív lendülettel zárta, rekordmagas tisztított core EBITDA értékeket elérve.
- Ezzel a Csoport 5 év alatt közel négyszerezte tisztított core EBITDA-ját



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

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024 Q4	2023 Q4	2024 Q4	2023 Q4	2024 Q4	2023 Q4	2024 Q4	2023 Q4	2024 Q4	2023 Q4
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	1 957,6	1 557,3	2 670,0	2 957,2	46,6	64,6	6 619,7	4 535,1	11 293,9	9 114,1
<b>EBITDA</b>	470,3	346,6	110,6	285,1	-6,2	-5,9	1 075,5	2,7	1 650,2	628,6
<b>Működési eredmény</b>	348,5	235,6	24,7	228,0	-12,2	-11,1	910,6	-160,8	1 271,6	291,6
<b>Adózott eredmény</b>	141,5	988,8	41,3	139,2	-134,5	-7,9	462,7	-251,9	511,0	868,2

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024Q1-4	2023Q1-4	2024Q1-4	2023Q1-4	2024Q1-4	2023Q1-4	2024Q1-4	2023Q1-4	2024Q1-4	2023Q1-4
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	7 545,7	8 271,4	10 780,4	7 364,8	222,3	226,9	21 099,4	16 955,1	39 647,8	32 818,3
<b>EBITDA</b>	1 882,1	1 644,1	467,8	383,3	-17,5	-17,5	2 944,2	1 149,7	5 276,6	3 159,6
<b>Működési eredmény</b>	1 461,8	1 280,3	214,7	228,6	-40,2	-33,5	2 296,7	489,9	3 933,1	1 965,3
<b>Adózott eredmény</b>	928,3	2 454,2	18,2	133,3	-163,6	-26,5	1 430,6	144,4	2 213,5	2 705,4

- Az olaszországi tevékenységből származó bevétel 24%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest 2024 negyedik negyedévében. A negyedéves EBITDA 1 076 millió forintra ugrott.
- Magyarországon a Forest Hill projekt beszállításai jelentős ingadozást okoznak a konszolidált kimutatásokban. Az ingatlanfejlesztési tevékenység 2024 negyedik negyedévében 473 millió forint összbevételt és 23 millió forint negyedéves EBITDA-t eredményezett, ezzel 470 millió forint magyarországi EBITDA-t és 448 millió forint core EBITDA-t ért el a Csoport (+211% év/év) (lásd a következő oldalon). A magyar tevékenység viseli a központi irányítás és a tőzsdei bevezetés költségeit.
- A Csoport lengyel leányvállalatainak árbevétele 10%-kal csökkent 2023 negyedik negyedévéhez képest, az EBITDA 111 millió forint volt.
- A cseh leányvállalatok 47 millió forintos árbevétellel és 6 millió forintos EBITDA veszteséggel zárták a negyedévet.
- *Az országokénti tisztított eredményt a következő oldalak, a [piaci sajátosságokat pedig a 16. oldal](#) mutatja be.*

## TISZTÍTOTT CORE EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT – 2024 Q4

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024Q4	2023 Q4	2024Q4	2023 Q4	2024Q4	2023 Q4	2024Q4	2023 Q4	2024Q4	2023 Q4
<b>EBITDA</b>	<b>470,3</b>	<b>346,6</b>	<b>110,6</b>	<b>285,1</b>	<b>-6,2</b>	<b>-5,9</b>	<b>1 075,5</b>	<b>2,7</b>	<b>1 650,2</b>	<b>628,6</b>
(-) MyCity EBITDA	22,7	218,9							22,7	218,9
<b>Core EBITDA</b>	<b>447,6</b>	<b>127,7</b>	<b>110,6</b>	<b>285,1</b>	<b>-6,2</b>	<b>-5,9</b>	<b>1 075,5</b>	<b>2,7</b>	<b>1 627,5</b>	<b>409,7</b>
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja							-8,3	-73,9	-8,3	-73,9
(-) Hgroup impairment							0,0	-182,4	0,0	-182,4
(-) Korábbi évek adókorrekciója		-16,1							0,0	-16,1
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>0,0</b>	<b>16,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>8,3</b>	<b>256,3</b>	<b>8,3</b>	<b>272,4</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>447,6</b>	<b>143,7</b>	<b>110,6</b>	<b>285,1</b>	<b>-6,2</b>	<b>-5,9</b>	<b>1 083,8</b>	<b>259,0</b>	<b>1 635,8</b>	<b>682,1</b>

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024Q4	2023 Q4	2024Q4	2023 Q4	2024Q4	2023 Q4	2024Q4	2023 Q4	2024Q4	2023 Q4
<b>Adózott eredmény</b>	<b>141,5</b>	<b>988,8</b>	<b>41,3</b>	<b>139,2</b>	<b>-134,5</b>	<b>-7,9</b>	<b>462,7</b>	<b>-251,9</b>	<b>511,0</b>	<b>868,2</b>
(-) MyCity adózott eredménye	54,3	180,1							54,3	180,1
<b>Core adózott eredmény</b>	<b>87,1</b>	<b>808,7</b>	<b>41,3</b>	<b>139,2</b>	<b>-134,5</b>	<b>-7,9</b>	<b>462,7</b>	<b>-251,9</b>	<b>456,6</b>	<b>688,1</b>
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye							20,5	-77,9	20,5	-77,9
(-) Deviza tételek ártértékelésének eredménye	-3,2	56,5							-3,2	56,5
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek ártértékelése	-111,0	678,5							-111,0	678,5
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése							-111,1	-106,8	-111,1	-106,8
(-) Hgroup impairment							0,0	-182,4	0,0	-182,4
(-) Korábbi évek adókorrekciója		-16,1							0,0	-16,1
(-) Goodwill értékvesztés					-124,9	0,0			-124,9	0,0
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>114,2</b>	<b>-718,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>124,9</b>	<b>0,0</b>	<b>90,7</b>	<b>367,1</b>	<b>329,7</b>	<b>-351,8</b>
<b>Korrekciók adóhatása</b>	<b>-10,3</b>	<b>64,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-26,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-25,4</b>	<b>-102,8</b>	<b>-61,9</b>	<b>-38,1</b>
<b>Tisztított core adózott eredmény</b>	<b>191,0</b>	<b>154,5</b>	<b>41,3</b>	<b>139,2</b>	<b>-35,8</b>	<b>-7,9</b>	<b>528,0</b>	<b>12,5</b>	<b>724,5</b>	<b>298,2</b>

## TISZTÍTOTT CORE EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT – 2024 Q1-3

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024Q1-4	2023Q1-4	2024Q1-4	2023Q1-4	2024Q1-4	2023Q1-4	2024Q1-4	2023Q1-4	2024Q1-4	2023Q1-4
<b>EBITDA</b>	<b>1 882,1</b>	<b>1 644,1</b>	<b>467,8</b>	<b>383,3</b>	<b>-17,5</b>	<b>-17,5</b>	<b>2 944,2</b>	<b>1 149,7</b>	<b>5 276,6</b>	<b>3 159,6</b>
(-) MyCity EBITDA	611,0	818,7							611,0	818,7
<b>Core EBITDA</b>	<b>1 271,1</b>	<b>825,4</b>	<b>467,8</b>	<b>383,3</b>	<b>-17,5</b>	<b>-17,5</b>	<b>2 944,2</b>	<b>1 149,7</b>	<b>4 665,6</b>	<b>2 340,9</b>
(-) Portfólió átértékelés eredménye		91,2							0,0	91,2
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja							-98,3	-209,2	-98,3	-209,2
(-) Hgroup impairment							0,0	-182,4	0,0	-182,4
(-) Korábbi évek adókorrekciója		-37,3							0,0	-37,3
(-) Akvizíciós költség	-8,2								-8,2	0,0
(-) GDPR bírság	-50,0								-50,0	0,0
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>58,2</b>	<b>-53,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>98,3</b>	<b>391,6</b>	<b>156,5</b>	<b>337,8</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>1 329,3</b>	<b>771,6</b>	<b>467,8</b>	<b>383,3</b>	<b>-17,5</b>	<b>-17,5</b>	<b>3 042,5</b>	<b>1 541,3</b>	<b>4 822,1</b>	<b>2 678,7</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 461,8</b>	<b>1 280,3</b>	<b>214,7</b>	<b>228,6</b>	<b>-40,2</b>	<b>-33,5</b>	<b>2 296,7</b>	<b>489,9</b>	<b>3 933,1</b>	<b>1 965,3</b>
<i>Vezetőségi előrejelzés 2024 egész év - sáv alja</i>	<i>970,0</i>		<i>390,0</i>		<i>-15,0</i>		<i>2 520,0</i>		<i>3 865,0</i>	
<i>Vezetőségi előrejelzés 2024 egész év - sáv teteje</i>	<i>1 240,0</i>		<i>560,0</i>		<i>20,0</i>		<i>2 730,0</i>		<i>4 550,0</i>	

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2024Q1-4	2023Q1-4	2024Q1-4	2023Q1-4	2024Q1-4	2023Q1-4	2024Q1-4	2023Q1-4	2024Q1-4	2023Q1-4
<b>Adózott eredmény</b>	<b>928,3</b>	<b>2 454,2</b>	<b>18,2</b>	<b>133,3</b>	<b>-163,6</b>	<b>-26,5</b>	<b>1 430,6</b>	<b>144,4</b>	<b>2 213,5</b>	<b>2 705,4</b>
(-) MyCity adózott eredménye	542,2	584,0							542,2	584,0
<b>Core adózott eredmény</b>	<b>386,1</b>	<b>1 870,1</b>	<b>18,2</b>	<b>133,3</b>	<b>-163,6</b>	<b>-26,5</b>	<b>1 430,6</b>	<b>144,4</b>	<b>1 671,3</b>	<b>2 121,4</b>
(-) Portfólió átértékelés eredménye		91,2							0,0	91,2
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye							-90,9	-225,9	-90,9	-225,9
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	21,8	166,3							21,8	166,3
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény	0,0	82,7							0,0	82,7
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	-153,2	736,0							-153,2	736,0
(-) Lengyel adóeszközök leírása			-119,8	0,0					-119,8	0,0
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése							-431,8	-427,1	-431,8	-427,1
(-) Hgroup impairment							0,0	-182,4	0,0	-182,4
(-) Korábbi évek adókorrekciója	0,0	-50,7							0,0	-50,7
(-) Goodwill értékvesztés					-124,9	0,0			-124,9	0,0
(-) Akvizíciós költség	-8,2	0,0							-8,2	0,0
(-) GDPR bírság	-50,0	0,0							-50,0	0,0
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>189,6</b>	<b>-1 025,5</b>	<b>119,8</b>	<b>0,0</b>	<b>124,9</b>	<b>0,0</b>	<b>522,7</b>	<b>835,4</b>	<b>957,0</b>	<b>-190,0</b>
<b>Korrekciók adóhatása</b>	<b>-17,1</b>	<b>92,3</b>	<b>-22,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-26,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-146,4</b>	<b>-233,9</b>	<b>-212,4</b>	<b>-141,6</b>
<b>Tisztított core adózott eredmény</b>	<b>558,6</b>	<b>936,9</b>	<b>115,3</b>	<b>133,3</b>	<b>-64,9</b>	<b>-26,5</b>	<b>1 806,9</b>	<b>745,9</b>	<b>2 415,9</b>	<b>1 789,7</b>
<i>Vezetőségi előrejelzés 2024 egész év - sáv alja</i>	<i>340,0</i>		<i>130,0</i>		<i>-40,0</i>		<i>1 340,0</i>		<i>1 770,0</i>	
<i>Vezetőségi előrejelzés 2024 egész év - sáv teteje</i>	<i>580,0</i>		<i>270,0</i>		<i>0,0</i>		<i>1 490,0</i>		<i>2 340,0</i>	

## 2024. ÉVI ELŐREJELZÉS ÉS OSZTALÉK

### Előrejelzés teljesülése

	Magyarország	Lengyelország	Csehország	Olaszország	Duna House Összesen
	2024	2024	2024	2024	2024
<b>Tisztított core</b>					
<b>EBITDA</b>	1 329,3	467,8	-17,5	3 042,5	<b>4 822,1</b>
Előrejelzés min	970,0	390,0	-15,0	2 520,0	<b>3 865,0</b>
max	1 240,0	560,0	20,0	2 730,0	<b>4 550,0</b>
<b>Tisztított core</b>					
<b>adózott eredmény</b>	558,6	115,3	-64,9	1 806,9	<b>2 415,9</b>
Előrejelzés min	340,0	130,0	-40,0	1 340,0	<b>1 770,0</b>
max	580,0	270,0	0,0	1 490,0	<b>2 340,0</b>

**A Duna House Csoport az EBITDA tekintetében 270 millió forinttal (+6,0%), az adózás utáni eredmény tekintetében pedig 75 millió forinttal (+3,2%) haladta meg a menedzsment 2024-re vonatkozó előrejelzési sávjának felső határát . A túlteljesítés a rekordmagas volumenek és a legtöbb szegmensben elért kimagasló teljesítménynek, valamint az Olaszországban erőteljesen növekvő piaci részesedésnek köszönhető.**

A Forest Hill fejlesztés lakásainak átadása 2024-ben 2,3 milliárd forint cash flow-t generált a Csoport számára. A magyarországi ingatlanportfólió értékesítését a menedzsment 2025-re halasztotta.

### Javasolt osztalék

<b>Adózott eredmény</b>	<b>2 213,5 mFt</b>
MyCity adózott eredmény (cash flow-alapon kifizetve)	-542,2 mFt
Ingtatlanátértékelések eredményre gyakorolt hatása	0,0 mFt
Tőke módszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözete	-2,4 mFt
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	98,5 mFt
<b>Osztalékalap</b>	<b>1 767,4 mFt</b>
Osztalékpolitika szerinti törzsrészesvényesi osztalék (47%)	830,7 mFt
Forest Hill cash flow (folyamatban lévő értékesítéssel együtt)	2 253,7 mFt
Ebből 2024. év utáni osztalékban figyelembe vett	-1 500,4 mFt
<b>Összesen</b>	<b>1 584,0 mFt</b>
<b>Javasolt osztalék</b>	<b>1 500,0 mFt</b>
Törzsrészesvények darabszáma	34 387 870
<b>Egy részvényre jutó javasolt osztalék</b>	<b>43,6 Ft</b>

A Társaság 2024-ben rendkívüli osztalékot fizetett a 47%-os osztalékpolitikán felül az alábbi tételek kifizetésével: i) a MyCity Residence projekt befejezéséhez kapcsolódóan 2023-ban kapott 91,5 millió Ft osztalékbevétele, ii) a Forest Hill projekt lakásainak értékesítéséből származó 2.831,8 millió Ft cash flow (ebből 1.500,0 millió Ft 2024-ben realizált folyamatban lévő tranzakciók), iii) egyéb ingatlanportfólió értékesítéséből származó 623,7 millió Ft.

A menedzsment következetesen kommunikálta, hogy az ingatlanértékesítésekből származó cash flow vagy extra osztalék alapjául szolgál, vagy akvizíciókra fordítják. A Csoport 5-éves stratégiájában bemutatott 2025-2029. évek közötti intenzív növekedés a Csoport már bizonyított m&a képességeire épül. A tervezett tranzakciók finanszírozásához akvizíciós tartalékot kíván képezni a menedzsment.

**Az Igazgatóság 1.500 millió forint , azaz részvényenként 43.6 forint osztalékot tervez javasolni a társaság 2025. április 30-ra tervezett éves rendes közgyűlésének .**

## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2024. 1.-12. hó (nem auditált)	2023. 1.-12. hó (auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2024. 1.-12. hó (nem auditált)	2023. 1.-12. hó (auditált)
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	3 360,0	3 373,6	Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	0,0	779,4
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	0,0	0,0	Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(7,8)	(5,3)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3 360,0</b>	<b>3 373,6</b>	Befektetési célú ingatlanok vásárlása	0,0	(1,4)
Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:			Pénzügyi eszközök vásárlása	(514,8)	(2,5)
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	941,7	1 059,9	Pénzügyi eszközök értékesítéséből származó bevételek	0,0	0,0
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	276,9	118,1	Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	(1,5)	109,7
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	60,1	20,6	Fejlesztési kiadások	(163,5)	(205,5)
Nettó árfolyamkülönbözet	(269,6)	63,0	Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	0,0	(210,2)
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	0,0	(101,2)	<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(687,6)</b>	<b>464,3</b>
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	153,2	(975,1)	<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Pénzügyi bevételek	(448,9)	(1 527,3)	Részvényopciók lehívásából származó bevétel	119,7	259,4
Pénzügyi költségek	871,2	1 101,6	Saját részvények vásárlása	(170,0)	(69,5)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt származékos instrumentumok nettó vesztesége	0,0	0,0	Nem ellenőrző részesedések megszerzése	0,0	(1 127,1)
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(2,4)	6,3	Lízingkötelezettségek tőkerészenek kifizetése	(572,0)	(505,7)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	(29,6)	2,8	Halasztott vételár fizetése	(237,8)	(241,7)
			Hitelfelvételből származó bevétel	0,0	(25,9)
			Hitelek visszafizetése	(341,9)	(765,9)
			Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(4 611,8)	(3 836,9)
<b>Működő tőke változásai</b>			<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(5 813,8)</b>	<b>(6 313,3)</b>
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	618,2	(850,8)			
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	1 240,0	3 780,7	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(2 697,5)	(2 241,6)
Értékesítési célú ingatlan vásárlása	(1 267,8)		Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	8 292,6	10 646,4
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(118,2)	(2 078,8)	Árfolyam átváltási különbözözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	63,1	(133,3)
Kapott kamatok	296,0	1 097,7	<b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	<b>5 658,3</b>	<b>8 271,4</b>
Kifizetett kamatok	(379,4)	(720,4)			
Fizetett jövedelemadó	(1 497,6)	(763,2)			
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>3 803,9</b>	<b>3 607,3</b>			

# DUNA HOUSE GROUP

## Szegmens riport



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

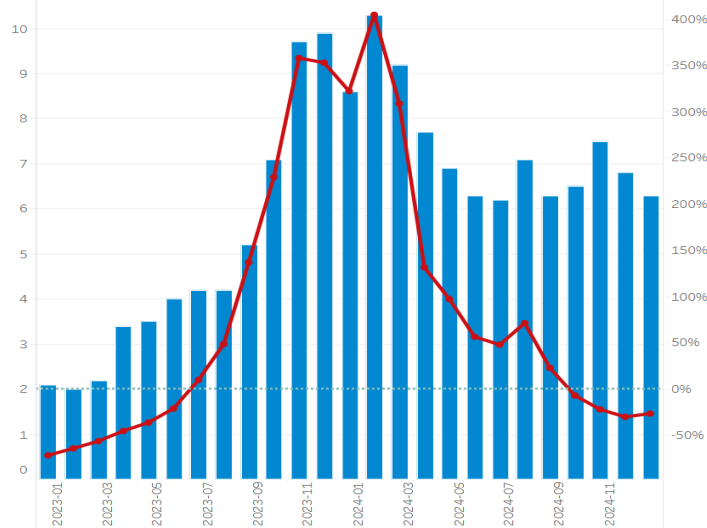
<b>KONSZOLIDÁLT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>
<b>(adatok m Ft-ban)</b>	<b>Q4</b>	<b>Q4</b>		<b>(%)</b>	<b>Q1-Q4</b>	<b>Q1-Q4</b>		<b>(%)</b>
Pénzügyi közvetítő	9 784,5	7 519,7	+2 264,8	+30%	33 589,2	24 262,9	+9 326,2	+38%
Ingatlanközvetítő franchise	606,3	527,9	+78,5	+15%	2 295,8	2 247,6	+48,3	+2%
Saját iroda üzemeltetés	399,1	421,3	-22,2	-5%	1 531,4	1 512,3	+19,2	+1%
Kapcsolódó szolgáltatások	120,4	107,1	+13,3	+12%	389,3	378,2	+11,1	+3%
Ingtatlan befektetések	490,7	644,2	-153,5	-24%	2 268,1	4 831,4	-2 563,2	-53%
Egyéb	-107,1	-106,1	-1,0	+1%	-426,1	-414,0	-12,1	+3%
<b>Árbevétel összesen</b>	<b>11 293,9</b>	<b>9 114,1</b>	<b>+2 179,8</b>	<b>+24%</b>	<b>39 647,8</b>	<b>32 818,3</b>	<b>+6 829,5</b>	<b>+21%</b>
Pénzügyi közvetítő	1 477,5	467,0	+1 010,5	+216%	4 317,1	2 086,9	+2 230,2	+107%
Ingatlanközvetítő franchise	257,5	-5,5	+263,0	+4811%	449,3	157,0	+292,3	+186%
Saját iroda üzemeltetés	56,0	33,6	+22,4	+66%	74,1	69,3	+4,8	+7%
Kapcsolódó szolgáltatások	-10,7	-20,9	+10,2	-49%	-32,1	28,3	-60,5	-213%
Ingtatlanbefektetések	27,3	236,5	-209,2	-88%	639,3	965,5	-326,3	-34%
Egyéb	-157,5	-82,2	-75,3	+92%	-171,1	-147,4	-23,7	+16%
<b>EBITDA összesen</b>	<b>1 650,2</b>	<b>628,6</b>	<b>+1 021,6</b>	<b>+163%</b>	<b>5 276,6</b>	<b>3 159,6</b>	<b>+2 116,9</b>	<b>+67%</b>
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>15%</i>	<i>6%</i>	<i>+9%p</i>		<i>13%</i>	<i>9%</i>	<i>+4%p</i>	
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	<i>42%</i>	<i>-1%</i>	<i>+44%p</i>		<i>20%</i>	<i>7%</i>	<i>+13%p</i>	
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>14%</i>	<i>8%</i>	<i>+6%p</i>		<i>5%</i>	<i>5%</i>	<i>+0%p</i>	
<i>Kapcsolódó szolgáltatások</i>	<i>-9%</i>	<i>-19%</i>	<i>+11%p</i>		<i>-8%</i>	<i>7%</i>	<i>-16%p</i>	
<i>Ingtatlanbefektetések</i>	<i>6%</i>	<i>37%</i>	<i>-31%p</i>		<i>28%</i>	<i>20%</i>	<i>+8%p</i>	
<i>Egyéb</i>	<i>147%</i>	<i>77%</i>	<i>+70%p</i>		<i>40%</i>	<i>36%</i>	<i>+5%p</i>	
<b>EBITDA margin összesen</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>+8%p</b>		<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>+4%p</b>	

- A csoport bevétele 24%-kal, az EBITDA pedig 163%-kal nőtt 2024 negyedik negyedévében éves összehasonlításban.
- A pénzügyi közvetítés bevételei éves szinten 30%-kal 9,8 milliárd forintra nőttek, az EBITDA-marzs pedig 15%-ra javult a negyedévben.
- A Csoport ingatlan franchise szegmensének bevétele 15%-kal nőtt, az EBITDA pedig 258 millió forintra ugrott az év végi marketingkiadások csökkenése és az olaszországi Realizza veszteséges üzleti tevékenységének lezárása miatt.
- A saját iroda szegmens bevétele 5%-kal csökkent 2023 negyedik negyedévéhez képest, EBITDA-ja 56 millió forint nyereségbe fordult.
- Az ingatlanbefektetési szegmens 491 millió forint bevételt termelt a Forest Hill értékesítés folytatásával.
- Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a Tisztított core eredmény levezetése mutat be a 7-11. oldalon.

## HITELPIACI UPDATE

### Lengyelország

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

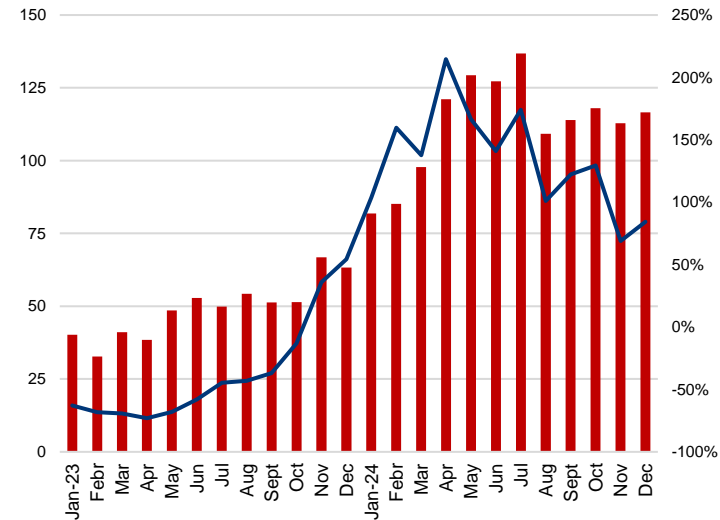


Forrás: BIK, <https://media.bik.pl/analizy-rynkowe>

- A csökkenő kamatlábak, a rögzített kamatozású hitelekre vonatkozó hitelfelvételi szabályok enyhítése és a 2023 júliusától elérhető Első otthon kamattámogatott hitelprogram 2024 januárjára történelmi rekordszintre emelte a lengyel lakáshitelek volumenét.
- A volumenek 2024 folyamán stabil szinten mérséklődtek, mivel a piac további információkra vár a 2025-ös esetleges kamatcsökkentéssel kapcsolatban. Továbbá jelenleg nem várhatóak jelentős támogatások.

### Magyarország

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

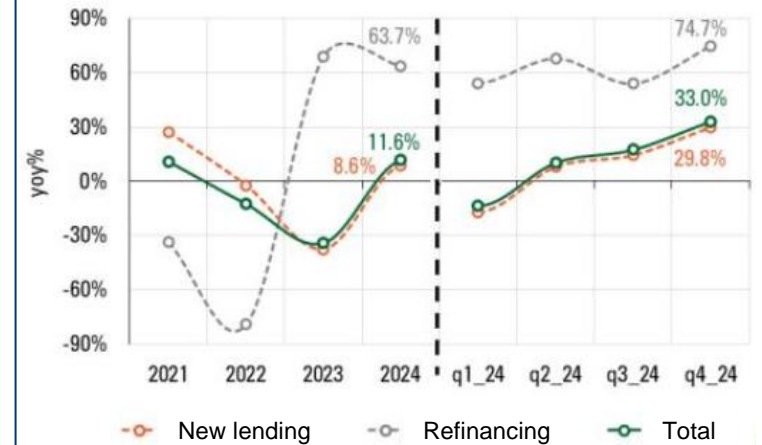


Forrás: MNB

- A lakáshitelek folyósítása Magyarországon a 2023. februári piaci mélypontot követően 2023-2024-ben folyamatosan emelkedő tendenciát mutatott.
- Az MNB adatai szerint 2024 utolsó negyedében a jelzáloghitel folyósítások 91%-kal magasabbak voltak, mint egy évvel korábban, 348 milliárd forintot tettek ki.
- A szegmens továbbra is profitál az alacsonyabb kamatlábakból, az állami lakástámogatásokból és a fellendülő lakáspiacból.

### Olaszország

Lakáshitel-folyósítások negyedéves változása év/év



Forrás: Assofin

- A hosszú lejáratú hitelek népszerűek az olasz hitelpiacon, a kamatemelések lassabban, de hosszabb távon hatnak.
- A kamatlábak csökkenése az elmúlt negyedévben hozzájárult az olasz jelzáloghitel-piac gyorsuló növekedéséhez. Az Assofin elemzői szerint a negyedév során a jelzáloghitelek folyósításának értéke 30%-kal nőtt az előző negyedévhez képest.
- A közvetítői szegmens részesedése, amely az elmúlt években jelentősen nőtt a Covid előtti 10% körüli értékről, még mindig csak 20% körül van, és ezért további növekedési potenciált rejt magában a Csoport számára.



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2024 Q4	2023 Q4	Változás	Változás (%)	2024 Q1-Q4	2023 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>9 784,5</b>	<b>7 519,7</b>	<b>+2 264,8</b>	<b>+30%</b>	<b>33 589,2</b>	<b>24 262,9</b>	<b>+9 326,2</b>	<b>+38%</b>
Közvetlen költségek	7 062,1	5 625,2	+1 436,8	+26%	24 862,0	17 737,9	+7 124,0	+40%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>2 722,4</b>	<b>1 894,5</b>	<b>+828,0</b>	<b>+44%</b>	<b>8 727,2</b>	<b>6 525,0</b>	<b>+2 202,2</b>	<b>+34%</b>
Közvetett működési költségek	1 244,9	1 427,5	-182,5	-13%	4 410,1	4 438,1	-28,1	-1%
<b>EBITDA</b>	<b>1 477,5</b>	<b>467,0</b>	<b>+1 010,5</b>	<b>+216%</b>	<b>4 317,1</b>	<b>2 086,9</b>	<b>+2 230,2</b>	<b>+107%</b>
Fedezeti hányad (%)	28%	25%	+3%		26%	27%	-1%	
EBITDA margin (%)	15%	6%	+9%		13%	9%	+4%	
<b>Hitelvolumen (mrd HUF)</b>	<b>291,0</b>	<b>248,4</b>	<b>+42,6</b>	<b>+17%</b>	<b>1 052,4</b>	<b>735,5</b>	<b>+316,9</b>	<b>+43%</b>
Magyarország	30,6	21,4	+9,3	+43%	122,1	70,9	+51,2	+72%
Lengyelország	97,3	117,3	-20,0	-17%	400,3	263,7	+136,6	+52%
Olaszország	163,0	109,7	+53,3	+49%	530,0	400,9	+129,1	+32%

- A szegmens árbevétele 30%-kal magasabb volt, mint 2023 utolsó negyedében, fedezeti hányada pedig 28%-ra nőtt, bruttó fedezete 2,7 milliárd forint volt. Továbbá, olaszországi költséghatékonyság-javítási intézkedések következtében a szegmens EBITDA-ja 1 478 millió forintra ugrott (+216% év/év).
- Olaszországban a Professione Casa együttműködése és organikus növekedése 400 millió eurós (163,0 milliárd forint) hitelállományt eredményezett, ami forintban 49%-kal év/év, euróban 39%-kal év/év jóval meghaladja a 30%-os piaci növekedési ütemet. Negyedév/negyedév alapon a volumenek forintban 23,8%-kal, euróban 19,8%-kal nőttek.
- Lengyelországban a Csoport közvetített hitelállománya 2024 negyedik negyedében elérte a 97,3 milliárd forintot, ami forintban számolva 5,6%-os növekedést jelent negyedév/negyedév alapon (zlotyban +2,8%). A támogatással fűtött 2023. negyedik negyedévhez képest a volumenek forintban kifejezve 17,0%-kal csökkentek (zlotyban kifejezve -24,1%-kal).
- Magyarországon a közvetített hitelek volumene 2024 negyedik negyedében 30,6 milliárd forint volt, ami éves szinten 43,4%-os növekedést jelent. Az előző negyedévhez képest a közvetített hitelállomány 4,4%-kal volt alacsonyabb.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS	2024	2023	Változás	Változás	2024	2023	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>606,3</b>	<b>527,9</b>	<b>+78,5</b>	<b>+15%</b>	<b>2 295,8</b>	<b>2 247,6</b>	<b>+48,3</b>	<b>+2%</b>
Közvetlen költségek	24,7	90,1	-65,4	-73%	128,5	521,2	-392,8	-75%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>581,6</b>	<b>437,8</b>	<b>+143,8</b>	<b>+33%</b>	<b>2 167,4</b>	<b>1 726,3</b>	<b>+441,0</b>	<b>+26%</b>
Közvetett működési költségek	324,1	443,2	-119,2	-27%	1 718,1	1 569,3	+148,8	+9%
<b>EBITDA</b>	<b>257,5</b>	<b>-5,5</b>	<b>+263,0</b>	<b>-4811%</b>	<b>449,3</b>	<b>157,0</b>	<b>+292,3</b>	<b>+186%</b>
Fedezeti hányad (%)	96%	83%	+13%p		94%	77%	+18%p	
EBITDA margin (%)	42%	-1%	+44%p		20%	7%	+13%p	
<b>Hálózati jutalékbevételek*</b>	<b>4 452,1</b>	<b>3 584,2</b>	<b>+867,9</b>	<b>+24%</b>	<b>16 299,9</b>	<b>12 471,2</b>	<b>+3 828,7</b>	<b>+31%</b>
Magyarország	3 364,2	2 317,2	+1 047,1	+45%	11 884,2	8 253,0	+3 631,2	+44%
Lengyelország	1 048,7	1 205,8	-157,0	-13%	4 206,7	4 001,8	+204,9	+5%
Csehország	39,2	61,3	-22,1	-36%	209,0	216,4	-7,4	-3%
<b>Hálózati irodaszám (db)</b>	<b>243</b>	<b>246</b>	<b>-3</b>	<b>-1%</b>	<b>243</b>	<b>246</b>	<b>-3</b>	<b>-1%</b>
Magyarország	138	140	-2	-1%	138	140	-2	-1%
Lengyelország	104	105	-1	-1%	104	105	-1	-1%
Csehország	1	1	+0	+0%	1	1	0	+0%

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

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

- A franchise szegmens EBITDA-ja 258 millió forintra ugrott a rekordmagas jutalékvolumen, a csökkentett év végi marketingkiadások és az olaszországi Realizza veszteséges üzleti tevékenységének megszüntetése miatt.
- A magyar piacon a jutalékbevételek az előző negyedévhez képest 20,0%-kal 3,4 milliárd forintra nőttek, ami 45,2%-os növekedést jelent éves szinten, és a Csoport eddigi legerősebb negyedévet jelenti Magyarországon.
- Lengyelországban a hálózati jutalékbevételek 1 049 millió forintra javultak, ami forintban kifejezve 5,8%-os növekedést jelent az előző negyedévhez képest (+2,9% zlotyban kifejezve). Éves összehasonlításban a hálózati jutalékbevételek forintban kifejezve 13,0%-kal (zlotyban kifejezve -20,4%-kal) csökkent, ami az államilag támogatott hitelprogram megszűnésének köszönhető, amely a bázisidőszakot 2023 negyedik negyedévére felfújta.
- Olaszországban a Realizza üzletág a ProfessioneCasa-val kötött megállapodás értelmében integrálódott a ProfessioneCasa hálózatába. Ez a veszteséges tevékenység megszűnése miatt a negyedik negyedévben 67 millió forintos árbevétel csökkenést és 33 millió forintos EBITDA javulást eredményezett az összehasonlító időszakhoz képest.
- Az irodák száma 243 egységre csökkent. Lengyelországban 2 új irodát nyitottak, míg Magyarországon 3 irodát zártak be a negyedik negyedévben.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2024 Q4	2023 Q4	Változás	Változás (%)	2024 Q1-Q4	2023 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>399,1</b>	<b>421,3</b>	<b>-22,2</b>	<b>-5%</b>	<b>1 531,4</b>	<b>1 512,3</b>	<b>+19,2</b>	<b>+1%</b>
Közvetlen költségek	212,9	251,6	-38,7	-15%	882,4	910,8	-28,4	-3%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>186,3</b>	<b>169,7</b>	<b>+16,6</b>	<b>+10%</b>	<b>649,1</b>	<b>601,5</b>	<b>+47,6</b>	<b>+8%</b>
Közvetett működési költségek	130,3	136,1	-5,8	-4%	574,9	532,2	+42,7	+8%
<b>EBITDA</b>	<b>56,0</b>	<b>33,6</b>	<b>+22,4</b>	<b>66%</b>	<b>74,1</b>	<b>69,3</b>	<b>+4,8</b>	<b>7%</b>
Fedezeti hányad (%)	47%	40%	+6%		42%	40%	+3%	
EBITDA margin (%)	14%	8%	+6%		5%	5%	+0%	
<b>Hálózati jutalékbevétele*</b>	<b>502,6</b>	<b>495,6</b>	<b>+7,0</b>	<b>+1%</b>	<b>1 866,9</b>	<b>1 712,1</b>	<b>+154,8</b>	<b>+9%</b>
Magyarország	315,6	212,6	+103,0	+48%	1 035,9	735,5	+300,4	+41%
Lengyelország	147,9	221,7	-73,8	-33%	622,0	760,5	-138,5	-18%
Csehország	39,2	61,3	-22,1	-36%	209,0	216,1	-7,1	-3%
<b>Hálózati irodaszám (db)</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>-2</b>	<b>-11%</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>-2</b>	<b>-11%</b>
Magyarország	9	9	0	+0%	9	9	0	+0%
Lengyelország	6	8	-2	-25%	6	8	-2	-25%
Csehország	1	1	0	+0%	1	1	0	+0%

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

- A saját irodai szegmens 2024 negyedik negyedévében 211 millió forint bruttó fedezetet ért el (+24% év/év) 503 millió forint (+1% év/év) teljes hálózati jutalékbevétele mellett. Az EBITDA elérte az 56 millió forintot (+67% év/év). A fedezeti hányad is javult, mivel a tevékenység összetétele Magyarország felé tolódott el.
- Magyarországon 2024 negyedik negyedévében a jutalékbevételek negyedév/negyedév alapon 50,2%-kal ugrottak meg, ami év/év alapon 48,4%-os növekedést jelent.
- A lengyel negyedéves jutalékbevételek 148 millió forintot értek el, ami forintban kifejezve 3,5%-os negyedév/negyedév növekedést jelent (zlotyban kifejezve +0,7%). Éves összehasonlításban a bevétel forintban kifejezve 33,3%-kal (zlotyban kifejezve -39,0%-kal) csökkent. A csökkenés fő oka az államilag támogatott hitelprogram megszűnése volt, amely 2023 negyedik negyedévében a bázisidőszakot is felduzzasztotta.
- A cseh saját irodák negyedéves jutalékbevétele forintban kifejezve 2,1%-kal nőtt negyedéves szinten, de éves tekintetben 36,1%-kal csökkent. Viszonylag kis mérete miatt a cseh saját iroda teljesítménye nagymértékben ingadozhat negyedévenként.
- A saját irodák száma 2024 negyedik negyedévében nem változott, egy iroda nyílt Magyarországon, egy pedig bezárt Lengyelországban.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

<b>KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK</b> <i>(adatok m Ft-ban)</i>	<b>2024</b> <b>Q4</b>	<b>2023</b> <b>Q4</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b> <b>(%)</b>	<b>2024</b> <b>Q1-Q4</b>	<b>2023</b> <b>Q1-Q4</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b> <b>(%)</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>120,4</b>	<b>107,1</b>	<b>+13,3</b>	<b>+12%</b>	<b>389,3</b>	<b>378,2</b>	<b>+11,1</b>	<b>+3%</b>
Közvetlen költségek	24,3	23,2	+1,1	+5%	71,1	99,6	-28,4	-29%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>96,1</b>	<b>84,0</b>	<b>+12,1</b>	<b>+14%</b>	<b>318,1</b>	<b>278,6</b>	<b>+39,6</b>	<b>+14%</b>
Közvetett működési költségek	106,8	104,8	+2,0	+2%	350,3	250,2	+100,0	+40%
<b>EBITDA</b>	<b>-10,7</b>	<b>-20,9</b>	<b>+10,2</b>	<b>-49%</b>	<b>-32,1</b>	<b>28,3</b>	<b>-60,5</b>	<b>-213%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	80%	78%	+1%		82%	74%	+8%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	-9%	-19%	+11%		-8%	7%	-16%	

- A kiegészítő szegmens bevételei 120 millió forintot tettek ki, az EBITDA 11 millió forintos veszteséggel zárt az Impact Alapkezelő megtartása és bővítése, a DH Energy elindítása és a Primse Polish proptech kisebb veszteségei miatt. Ez a három tevékenység együttesen 40 millió forint veszteséget termelt a negyedév során.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2024 Q4	2023 Q4	Változás	Változás (%)	2024 Q1-Q4	2023 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>490,7</b>	<b>644,2</b>	<b>-153,5</b>	<b>-24%</b>	<b>2 268,1</b>	<b>4 831,4</b>	<b>-2 563,2</b>	<b>-53%</b>
Közvetlen költségek	266,1	391,0	-124,9	-32%	1 355,0	3 891,0	-2 536,0	-65%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>224,6</b>	<b>253,2</b>	<b>-28,6</b>	<b>-11%</b>	<b>913,1</b>	<b>940,3</b>	<b>-27,2</b>	<b>-3%</b>
Közvetett működési költségek*	197,3	16,7	+180,6	+1 081%	273,9	-25,2	+299,1	-1186%
<b>EBITDA</b>	<b>27,3</b>	<b>236,5</b>	<b>-209,2</b>	<b>-88%</b>	<b>639,3</b>	<b>965,5</b>	<b>-326,3</b>	<b>-34%</b>
Fedezeti hányad (%)	46%	39%	+6%		40%	19%	+21%	
EBITDA margin (%)	6%	37%	-31%		28%	20%	+8%	
<b>Ingyanok könyv szerinti értéke</b>	<b>4 338,6</b>	<b>2 050,0</b>	<b>+2 288,6</b>	<b>+112%</b>	<b>4 338,6</b>	<b>2 050,0</b>	<b>+2 288,6</b>	<b>+112%</b>
Értékesítésre tartott ingatlanok	2 780,2	527,4	+2 252,8	+427%	2 780,2	527,4	+2 252,8	+427%
Operatív ingatlanok	1 558,4	1 522,6	+35,8	+2%	1 558,4	1 522,6	+35,8	+2%

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység 27 millió forint EBITDA-t eredményezett a negyedévben. A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenység 473 millió forintos árbevétel mellett 206 millió forint bruttó nyereséget és 23 millió forint EBITDA-t termelt. A Csoport ingatlanportfóliója 4 millió forint EBITDA szintű nyereséget termelt.

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

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

<b>EGYÉB ÉS KISZÚRÉSEK</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	<b>Q4</b>	<b>Q4</b>		<b>(%)</b>	<b>Q1-Q4</b>	<b>Q1-Q4</b>		<b>(%)</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>-107,1</b>	<b>-106,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>+1%</b>	<b>-426,1</b>	<b>-414,0</b>	<b>-12,1</b>	<b>+3%</b>
Közvetlen költségek	-60,1	-71,0	+10,9	-15%	-244,2	-237,2	-7,1	+3%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>-47,0</b>	<b>-35,1</b>	<b>-11,9</b>	<b>+34%</b>	<b>-181,9</b>	<b>-176,9</b>	<b>-5,0</b>	<b>+3%</b>
Közvetett működési költségek	110,4	47,0	+63,4	+135%	-10,8	-29,5	+18,7	-63%
<b>EBITDA</b>	<b>-157,5</b>	<b>-82,2</b>	<b>-75,3</b>	<b>+92%</b>	<b>-171,1</b>	<b>-147,4</b>	<b>-23,7</b>	<b>+16%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	44%	33%	+11%		43%	43%	-0%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	147%	77%	+70%		40%	36%	+5%	

- 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.
- A Holding első negyedéves, nem a működési szegmensekre terhelt működési költségei elsősorban a munkavállalói részvényprogramok költségeiből, a BÉT, a KELER díjaiból és a Holding éves egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatával kapcsolatos könyvvizsgálati díjak arányos részéből állnak.

## SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

adatok eFt-ban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
<b>2021. december 31.</b>	<b>172,0</b>	<b>1 544,1</b>	<b>112,5</b>	<b>5 400,3</b>	<b>6 985,5</b>	<b>-64,0</b>	<b>6 921,5</b>
Jóváhagyott osztalék				-1 175,7	-1 175,7		-1 175,7
Teljes átfogó jövedelem			392,0	2 710,8	3 102,8	239,5	3 342,4
Saját részvény vásárlás					-127,5		-127,5
Akvízió		0,0		-3 729,7	-3 729,7		-3 729,7
Munkavállalói részvényprogram		19,9			19,9		19,9
<b>2022. december 31.</b>	<b>172,0</b>	<b>1 564,1</b>	<b>504,5</b>	<b>3 205,7</b>	<b>5 075,4</b>	<b>175,5</b>	<b>5 250,9</b>
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
<b>2023. december 31.</b>	<b>172,0</b>	<b>3 027,1</b>	<b>244,8</b>	<b>1 952,3</b>	<b>5 236,1</b>	<b>231,5</b>	<b>5 467,6</b>
Jóváhagyott osztalék				-4 453,9	-4 453,9		-4 453,9
Teljes átfogó jövedelem			872,1	2 009,1	2 881,2	152,4	3 033,6
Saját részvény vásárlás					-54,1		-54,1
Hgroup vételár kötelezettség átértékelése		-1 022,5		0,0	-1 022,5	0,0	-1 022,5
Munkavállalói részvényprogram		39,0			39,0		39,0
<b>2024. december 31.</b>	<b>172,0</b>	<b>2 043,6</b>	<b>1 117,0</b>	<b>-492,5</b>	<b>2 625,8</b>	<b>383,8</b>	<b>3 009,6</b>

**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 2024Q4 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 2025. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2025. február 28.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Dymschiz Gay, az Igazgatóság Elnöke