



2025.Q4

Negyedéves Jelentés

A DH Group pénzügyi és működési eredményeinek összefoglalója 2025. negyedik negyedévéről

2026. február 26.



TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konszolidált pénzügyi kimutatások	4-6. oldal
Tisztított core eredmény	7-8. oldal
Országonkénti eredmény és tisztított core eredmény.....	9-11. oldal
2025. évi előrejelzés és osztalék.....	12. oldal
Konszolidált Cash-flow kimutatás	13. oldal
Szegmens riport.....	14-19. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	20. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	21. oldal
Nyilatkozat.....	22. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2025. 10-12. HÓ

Negyedéves eredmény

A DH Group (a „Csoport”) 2025. év minden negyedévét egyre magasabb rekordokkal zárta. Az utolsó negyedévi tisztított EBITDA-ja 66%-ot ugorva 2,6 milliárd forintos rekordszintet ért el, a tisztított adózott eredmény pedig 1,5 milliárd forintot tett ki, ami duplázást jelent az előző év azonos időszakához képest.

Az EBITDA 87%-át a pénzügyi közvetítési szegmens adta, 79%-át pedig Magyarországon kívül realizálta a Csoport.

- A Csoport konszolidált árbevétele a negyedévben 14,5 milliárd forint volt (+28% év/év), a számviteli EBITDA 2,9 milliárd forint (+75% év/év), az adózás utáni eredmény pedig 1,5 milliárd forint (+206% év/év).
- Olaszországban a Credipass növekedése töretlen, a Csoport által közvetített hitelek teljes volumene 13%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest, és a negyedéves tisztított EBITDA 1,8 milliárd forintot tett ki (+64% év/év).
- Lengyelországban a hitel- és ingatlanpiacok növekedése folytatódott, a lengyel tisztított EBITDA-hozzájárulás 301 millió forint volt (+127% év/év).
- Magyarországon a hitel- és ingatlanpiacokat az Otthon Start Program hatásai vezérelték. Az alaptevékenységek 521 millió forint tisztított EBITDA-t generáltak (+47% év/év).
- A Csoport folytatta ingatlanportfóliójának értékesítését, 2025. negyedik negyedévében, 1 044 millió forint bevételt és 237 millió forint negyedéves EBITDA-t generált ingatlanértékesítésekből a negyedév során.

Éves eredmény

Csoport a 2025-es teljes évet **49,0 milliárd forintos árbevétellel és 7,9 milliárd forintos EBITDA-val** zárta. A **tisztított core EBITDA 7,5 milliárd forintot** tett ki.

- Folyamatos növekedésnek köszönhetően a Csoport Olaszországban 4,7 milliárd forint, Magyarországon 1,9 milliárd forint, Lengyelországban pedig 0,9 milliárd forint tisztított core EBITDA-t ért el.
- Az alaptevékenységen kívül a Forest Hill projekt és az ingatlaneladások 600 millió forint EBITDA-t generáltak a Csoport magyarországi tevékenységén belül.

2025. évi előrejelzés és osztalék

A DH Group **jelentősen túlteljesítette a 2025. évre kitűzött eredménycéljait** és a stratégiai tervét.

Az Igazgatóság az Osztalékpolitika szerinti, azaz a core eredmény 47%-át meghaladó mértékű osztalék kifizetését szándékozik javasolni a 2026. áprilisára tervezett Közgyűlés részére: **2,5 milliárd forint, azaz részvényenként 72,7 forint osztalék. A javasolt osztalék mértéke a 2026. február 26-i tőzsdei záróár 5,1%-a.** Az osztalékot az Igazgatóság két egyenlő részletben, júniusban és decemberben tervezi kifizetni.

**KONSZOLIDÁLT
PÉNZÜGYI
KIMUTATÁSOK**

KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konzolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2025 Q4 (nem auditált)	2024 Q4 (nem auditált)	Változás		2025 Q1-Q4 (nem auditált)	2024 Q1-Q4 (auditált)	Változás	
			mFt	%			mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	14 510,9	11 353,3	+3 157,7	+28%	48 985,6	39 707,1	+9 278,5	+23%
Egyéb működési bevétel	110,5	-19,4	+129,9	-669%	978,3	251,9	+726,4	+288%
Saját termelésű készletek állományváltozása	137,9	220,9	-83,0	-38%	368,4	1 182,4	-814,1	-69%
Anyagköltségek	22,4	38,9	-16,5	-42%	104,6	124,6	-20,0	-16%
Eladott áruk és szolgáltatások	379,1	272,9	+106,3	+39%	835,0	491,8	+343,1	+70%
Igénybevett szolgáltatások	10 150,1	8 146,3	+2 003,8	+25%	36 150,5	29 271,4	+6 879,0	+24%
Személyi jellegű ráfordítások	686,0	695,1	-9,1	-1%	2 633,9	2 685,8	-51,9	-2%
Egyéb működési ráfordítások	352,7	308,8	+43,9	+14%	1 938,6	925,4	+1 013,2	+109%
EBITDA	2 893,2	1 651,1	+1 242,1	+75%	7 933,0	5 277,4	+2 655,6	+50%
Értékcsökkenés és amortizáció	165,4	239,2	-73,8	-31%	840,7	865,4	-24,7	-3%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	126,7	139,4	-12,7	-9%	478,5	478,0	+0,5	+0%
Működési eredmény (EBIT)	2 601,1	1 272,4	+1 328,7	+104%	6 613,8	3 934,0	+2 679,8	+68%
Pénzügyi bevételek	132,9	136,9	-4,0	-3%	780,4	448,9	+331,5	+74%
Pénzügyi ráfordítások	517,3	466,1	+51,3	+11%	1 200,1	1 026,7	+173,4	+17%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	0,0	0,2	-0,2	-94%	0,5	2,6	-2,1	-81%
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	2 216,7	943,5	+1 273,2	+135%	6 194,5	3 358,8	+2 835,7	+84%
Jövedelemadók (helyi adókkal együtt)	766,4	487,1	+279,3	+57%	1 650,1	1 199,8	+450,3	+38%
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye	1 450,3	456,5	+993,9	+218%	4 544,4	2 159,0	+2 385,5	+110%
Megszűnő tevékenységek nettó eredménye	20,8	24,4	-3,6	-15%	-144,5	24,4	-168,9	-692%
Adózott eredmény	1 471,1	480,9	990,3	+206%	4 400,0	2 183,4	2 216,6	+102%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	-183,9	220,0	-403,9	-184%	-976,3	761,5	-1 737,9	-228%
Teljes átfogó jövedelem ebből	1 287,2	700,9	+586,3	+84%	3 423,6	2 944,9	+478,7	+16%
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	1 352,0	663,4	+688,6	+104%	3 425,3	2 841,7	+583,6	+21%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-64,8	37,4	-102,3	-273%	-1,7	103,1	-104,9	-102%
Egy részvényre jutó eredmény hígított értéke	40,5	13,6	+26,9	+198%	121,2	60,2	+61,0	+101%

Megjegyzések

- A negyedéves konszolidált árbevétel 14,5 milliárd forint (+28% év/év), az EBITDA 2,9 milliárd forint (+75% év/év) volt. Az EBITDA teljesítményét speciális tényezők befolyásolták, lásd a Tisztított core eredmény levezetését a 7-11. oldalon.
- Az EBITDA 1 242 millió Ft-os év/év növekedésének a core szegmensek voltak a motorjai 1 043 millió Ft-os növekedéssel, míg az egyéb szegmens hozzájárulása 199 millió Ft-tal nőtt ingatlanértékesítések következtében.
- A negyedév során a Csoport nettó pénzügyi eredménye 384 millió forint veszteség volt (2024. negyedik negyedévében 330 millió forint veszteség). Az eredményromlás oka a cseh tevékenységek bezárásához kapcsolódóan képzett 123 millió Ft-os goodwill értékvesztés volt.
- Az EBIT 1,3 milliárd forintos növekedése, a nettó pénzügyi eredmény 54 millió Ft-os csökkenése és a jövedelemadók 279 millió Ft-os növekedése következtében az adózott eredmény 1 471 millió forintot tett ki, ami 206%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A tisztított adózott eredmény 2025. negyedik negyedévében 1 549 millió forintot tett ki, ami duplázást jelent az előző év azonos időszakához képest. A tisztított core eredmények levezetése a 7-11. oldalon található.
- Az egyéb átfogó jövedelem soron a devizában nyilvántartott goodwill értékek és a külföldi leányvállalatok tőkéjének forintban elszámolt árfolyamváltozásai kerülnek bemutatásra.
- Az egy részvényre jutó eredmény számításánál az adózott eredményből levonásra kerülnek a nem-ellenőrző tulajdonosokra jutó eredmények.

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konzolidált mérleg adatok millió forintban	2025.12.31 (nem auditált)	2024.12.31 (auditált)	Változás	
			mFt	%
Immateriális javak és Goodwill	10 253,7	11 662,8	-1 409,1	-12%
Ingatlanok	1 559,7	1 912,6	-353,0	-18%
Eszközhasználati jog	1 648,7	1 306,5	+342,2	+26%
Egyéb	2 187,8	1 469,0	+718,8	+49%
Befektetett eszközök	15 649,9	16 350,9	-701,1	-4%
Készletek	577,9	2 212,7	-1 634,9	-74%
Vevőkövetelések	5 148,4	4 061,9	+1 086,6	+27%
Pénzeszközök	9 546,1	5 656,7	+3 889,4	+69%
Aktív időbeli elhatárolások	1 671,9	1 038,8	+633,0	+61%
Értékesítésre szánt eszközök	1 710,6	1 170,6	+540,0	+46%
Kapcsolt követelések	828,2	482,9	+345,3	+71%
Egyéb	2 856,9	1 559,9	+1 296,9	+83%
Forgóeszközök	22 339,9	16 183,6	+6 156,3	+38%
Eszközök összesen	37 989,8	32 534,5	+5 455,3	+17%
Saját tőke	5 641,2	2 974,8	+2 666,5	+90%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	12 196,0	13 661,3	-1 465,2	-11%
Egyéb	7 286,6	8 423,0	-1 136,5	-13%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	19 482,6	22 084,3	-2 601,7	-12%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0,0	0,0	+0,0	-100%
Szállítói kötelezettségek	5 861,0	4 368,0	+1 492,9	+34%
Kötelezettségek értékesítésre tartott eszközökhöz kapcsolódóan	779,5	25,4	+754,2	+2 971%
Kapcsolt kötelezettségek	534,7	43,9	+490,8	+1 118%
Passzív időbeli elhatárolások	1 019,4	803,5	+215,8	+27%
Egyéb	4 671,4	2 234,6	+2 436,8	+109%
Rövid lejáratú kötelezettségek	12 866,0	7 475,4	+5 390,5	+72%
Források összesen	37 989,8	32 534,5	+5 455,3	+17%

Megjegyzések

- Az immateriális javak és a goodwill közül 8,9 milliárd forintot tett ki a Hgroup akvizíció során azonosított immateriális javak és goodwill értéke. A változást 123 millió Ft-os, csehországi tevékenységhez kapcsolódó értékvesztés és árfolyammozgások okozták.
- A csoport mérlegében 1,6 milliárd forint könyv szerinti értékű saját használatú ingatlanokat és lízingelt ingatlanon végzett beruházásokat és 2,3 milliárd forint könyv szerinti értékű értékesítésre szánt ingatlanokat tartott (készletek és értékesítésre tartott eszközök).
- A csoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei a negyedév végén 9,5 milliárd forintot tettek ki.
- Kapcsolt követelések között 750 millió Ft 2025. december során kifizetett osztalékelőleg található, amely a 2026. áprilisi közgyűlés határozata alapján válhat osztalékká.
- A csoport konszolidált saját tőkéje 2025. december 31-én 5,6 milliárd forintot tett ki.
- A negyedév végén a hosszú lejáratú hiteleinek és kölcsöneinek összértéke 12,2 milliárd forint volt, amelyből 11,7 milliárd forint a kibocsátott kötvények tőke- és kamatkötelezettségeinek összege, 0,5 milliárd forint pedig a Hgroup olaszországi banki hiteleinek értéke. A Csoport emellett egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között 1,3 milliárd éven belüli tőkefizetést tart nyilván kötvényekkel kapcsolatban. A Csoport nettó külső hitelállománya 2025. december 31-én 4,0 milliárd forint volt, ami a 12 hónapos tisztított EBITDA (7,5 milliárd Ft) 0,5-szörösének felel meg. 2025 júniusában a Scope Ratings elvégezte a Csoport kötvényeinek éves minősítését, és megerősítette a kibocsátó BB-/Stabil minősítését és a kötvények BB- minősítését.
- Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a Csoport lízingkötelezettséget, valamint halasztott kötelezettséget tart nyilván a HGroup akvizícióhoz kapcsolódóan: egy 10,8 millió eurós (4,2 milliárd forint) várható opciós kötelezettség a fennmaradó kisebbségi részesedés kivásárlásához kapcsolódóan, amelyből 5,9 millió eurót 2026. januárjában megfizetett a Csoport.
- Kapcsolt kötelezettségek között a MyCity Panoráma kapcsolt feleknek történő értékesítése kapcsán megfizetett vételár előleg kerül kimutatásra.

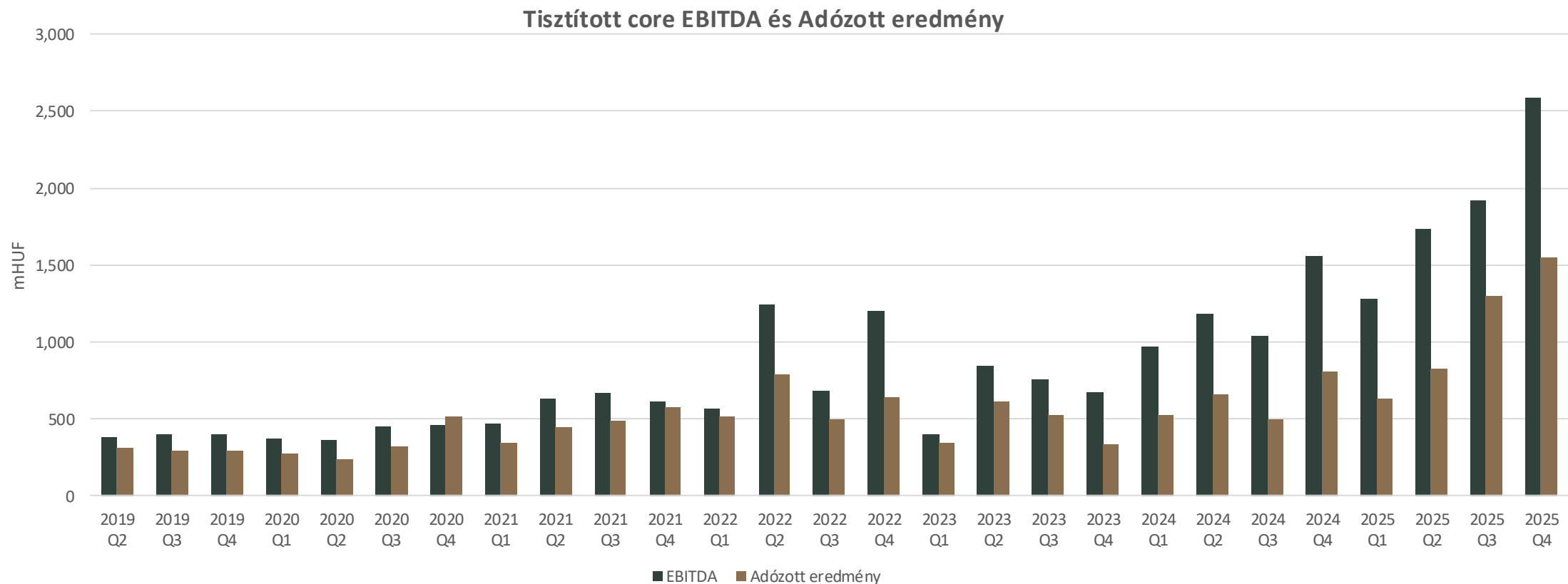
TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE – EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY

adatok millió Ft-ban	2025Q4	2024Q4	Változás %	2025 Q1-Q4	2024 Q1-Q4	Változás %
EBITDA	2 893,2	1 651,1	+75%	7 933,0	5 277,4	+50%
(-) MyCity EBITDA	242,6	22,7	+970%	400,3	611,0	-34%
Core EBITDA	2 650,6	1 628,4	+63%	7 532,7	4 666,5	+61%
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	56,9	71,1	-	200,7	71,1	-
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	0,0	-0,9	-100%	0,0	-90,9	-100%
(-) Kiberccsalásból származó veszteség	0,0	0,0	-	-189,4	0,0	-
(-) Akvizíciós költség	8,8	0,0	-	-45,5	-8,2	+454%
(-) GDPR bírság	0,0	0,0	-	50,0	-50,0	-
Core-t érintő korrekciók összesen	-65,8	-70,2	-6%	-15,9	78,0	-120%
Tisztított core EBITDA	2 584,8	1 558,2	+66%	7 516,8	4 744,5	+58%

adatok millió Ft-ban	2025Q4	2024Q4	Változás %	2025 Q1-Q4	2024 Q1-Q4	Változás %
Adózott eredmény	1 471,1	480,9	+206%	4 400,0	2 183,4	+102%
(-) MyCity adózott eredménye	140,3	9,3	+1402%	314,6	497,2	-37%
Core adózott eredmény	1 330,8	471,5	+182%	4 085,4	1 686,2	+142%
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	56,9	71,1	-20%	200,7	71,1	+182%
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye	0,0	-1,0	-100%	-	-98,3	-100%
(-) Megszűnő tevékenységek eredménye	20,8	24,4	-15%	-144,5	24,4	-692%
(-) Kiberccsalásból származó veszteség	0,0	0,0	-	-189,4	0,0	-
(-) Deviza tételek ártértékelésének eredménye	-130,7	-53,5	+145%	-125,4	-28,4	+341%
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek ártértékelése	0,0	-168,3	-100%	278,5	-210,6	-232%
(-) Lengyel adóeszközök leírása	-	-	-	-	-119,8	-100%
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése	-105,7	-121,3	-13%	-434,8	-441,9	-2%
(-) Goodwill értékvesztés	-123,1	-124,9	-1%	-123,1	-124,9	-1%
(-) Akvizíciós költség	8,8	0,0	-	-45,5	-8,2	+454%
(-) GDPR bírság	0,0	0,0	-	50,0	-50,0	-200%
Core-t érintő korrekciók összesen	272,9	253,7	+8%	533,3	968,6	-46%
Korrekciók adóhatása	-55,3	-71,8	-23%	-160,2	-218,4	-27%
Tisztított core adózott eredmény	1 548,5	773,1	+100%	4 458,5	2 453,3	+82%

- Az átláthatóság érdekében a Csoport 2019. második negyedétől „tisztított core” korrigált eredménykategóriákat fog közzétenni, amelyekben a MyCity ingatlanfejlesztési üzletág eredményei mellett további, a vezetés által a Csoport folyamatos nyereségtermelésének szempontjából egyedinek vagy lényegesnek ítélt tételeket is figyelembe vesz.
- 2025. negyedik negyedében a Csoport a következő kiigazításokat alkalmazta:
 - 56,9 millió Ft EBITDA-szintű eredményt ért el a Csoport ingatlanok értékesítésén a MyCity fejlesztések mellett.
 - 8,8 millió Ft akvizíciós költség merült fel folyamatban lévő felvásárlással kapcsolatban
 - 20,8 millió Ft veszteséget termeltek bezárás alatt lévő tevékenységek (cseh operáció, DH Energy és Impact Alapkezelő).
 - 105,7 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.
 - 123,1 millió Ft goodwill értékvesztést számolt el a Csoport a megszűnő cseh operációhoz kapcsolódóan.
- A Csoport **tisztított core EBITDA-ja 2 585 millió forintot** tett ki 2025. negyedik negyedében (+66% év/év).
- A Csoport **tisztított adózás utáni eredménye 1 549 millió forintot** tett ki (+100% év/év).

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



A DH GROUP nagyon pozitív lendülettel indította a 2025-ös évet, erős tisztított EBITDA-adatokkal. A trend folytatódott az év során, folyamatosan rekord EBITDA és Adózott eredmény szinteket érve el.

ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2025 Q4	2024 Q4	2025 Q4	2024 Q4	2025 Q4	2024 Q4	2025 Q4	2024 Q4	2025 Q4	2024 Q4
Értékesítés nettó árbevétele	2 998,7	1 954,5	3 480,9	2 732,5	2,8	46,6	8 028,5	6 619,7	14 510,9	11 353,3
EBITDA	828,8	449,0	301,0	132,7	0,0	-6,2	1 763,4	1 075,5	2 893,2	1 651,1
Működési eredmény	764,9	349,4	233,3	24,7	0,0	-12,2	1 602,9	910,6	2 601,1	1 272,4
Adózott eredmény	396,8	111,3	170,8	41,3	-85,4	-134,5	989,0	462,7	1 471,1	480,9

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2025Q1-4	2024Q1-4	2025Q1-4	2024Q1-4	2025Q1-4	2024Q1-4	2025Q1-4	2024Q1-4	2025Q1-4	2024Q1-4
Értékesítés nettó árbevétele	9 094,2	7 542,6	12 920,5	10 842,8	0,0	222,3	26 970,9	21 099,4	48 985,6	39 707,1
EBITDA	2 530,1	1 860,8	662,0	489,9	0,0	-17,5	4 740,9	2 944,2	7 933,0	5 277,4
Működési eredmény	2 113,7	1 462,7	406,0	214,7	0,0	-40,2	4 094,0	2 296,7	6 613,8	3 934,0
Adózott eredmény	1 370,9	898,2	314,3	18,2	-88,5	-163,6	2 803,3	1 430,6	4 400,0	2 183,4

- Az olaszországi tevékenységekből származó bevételek 21%-kal nőttek 2025. negyedik negyedévében az előző év azonos időszakához képest. A negyedéves EBITDA 64%-kal, 1 763,4 millió forintra emelkedett, ami a csoport EBITDA-jának 61%-át tette ki.
- Magyarországon az ingatlanfejlesztési és ingatlanbefektetési tevékenység 2025. negyedik negyedévében 299 millió forint negyedéves EBITDA-t generált. A magyarországi EBITDA összesen 829 millió forint, a tisztított core EBITDA pedig 529 millió forint (+49% év/év) volt (lásd a következő oldalon). A magyarországi tevékenység viseli a központi irányítás és a tőzsdei jegyzés költségeit, valamint a csoport-szintű vállalatfinanszírozás nettó pénzügyi eredményét, így a pénzügyi eredmény 5. oldalon részletezett változásai a magyar tevékenységben merültek fel.
- Lengyelországban újra erőteljes növekedés tapasztalható az ingatlan és hitelpiacon. A Csoport lengyel leányvállalatainak bevétele 27%-kal növekedett, 3,5 milliárd forintos bevétellel rekord negyedévet érve el. A tisztított core EBITDA 301 millió forintra ugrott (+127% év/év).
- A cseh működés megszűnő tevékenységbe kerültek átsorolásra, a csoport adózott eredményét 19,6 millió forinttal csökkentette.
- *Az országokénti tisztított eredményt a következő oldalak, a piaci sajátosságokat pedig a 16. oldal mutatja be.*

TISZTÍTOTT CORE EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT – 2025 Q4

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2025Q4	2024 Q4	2025Q4	2024 Q4	2025Q4	2024 Q4	2025Q4	2024 Q4	2025Q4	2024 Q4
EBITDA	828,8	449,0	301,0	132,7	0,0	-6,2	1 763,4	1 075,5	2 893,2	1 651,1
(-) MyCity EBITDA	242,6	22,7							242,6	22,7
Core EBITDA	586,2	426,3	301,0	132,7	0,0	-6,2	1 763,4	1 075,5	2 650,6	1 628,4
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	56,9	71,1							56,9	71,1
(-) Akvizíciós költség	8,8	0,0							8,8	0,0
Core-t érintő korrekciók összesen	-65,8	-71,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	-65,8	-70,2
Tisztított core EBITDA	520,5	355,2	301,0	132,7	0,0	-6,2	1 763,4	1 076,4	2 584,8	1 558,2

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2025Q4	2024 Q4	2025Q4	2024 Q4	2025Q4	2024 Q4	2025Q4	2024 Q4	2025Q4	2024 Q4
Adózott eredmény	396,8	111,3	170,8	41,3	-85,4	-134,5	989,0	462,7	1 471,1	480,9
(-) MyCity adózott eredménye	140,3	9,3							140,3	9,3
Core adózott eredmény	256,4	102,0	170,8	41,3	-85,4	-134,5	989,0	462,7	1 330,8	471,5
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	56,9	71,1							56,9	71,1
(-) Megszűnő tevékenységek eredménye	-13,8	24,4			34,6				20,8	24,4
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	-130,7	-53,5							-130,7	-53,5
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	0,0	-168,3							0,0	-168,3
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése							-105,7	-121,3	-105,7	-121,3
(-) Goodwill értékvesztés					-123,1	-124,9			-123,1	-124,9
(-) Akvizíciós költség	8,8	0,0							8,8	0,0
Core-t érintő korrekciók összesen	78,8	126,3	0,0	0,0	88,5	124,9	105,7	122,2	272,9	373,4
Korrekciók adóhatása	-7,1	-11,4	0,0	0,0	-18,6	-26,2	-29,6	-34,2	-55,3	-71,8
Tisztított core adózott eredmény	328,1	216,9	170,8	41,3	-15,5	-35,8	1 065,1	550,7	1 548,5	773,1

TISZTÍTOTT CORE EBITDA ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT – 2025 FY

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2025Q1-4	2024Q1-4	2025Q1-4	2024Q1-4	2025Q1-4	2024Q1-4	2025Q1-4	2024Q1-4	2025Q1-4	2024Q1-4
EBITDA	2 530,1	1 860,8	662,0	489,9	0,0	-17,5	4 740,9	2 944,2	7 933,0	5 277,4
(-) MyCity EBITDA	400,3	611,0							400,3	611,0
Core EBITDA	2 129,8	1 249,8	662,0	489,9	0,0	-17,5	4 740,9	2 944,2	7 532,7	4 666,5
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	200,7	71,1							200,7	71,1
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja								-90,9	0,0	-90,9
(-) Kiberzsarolásból származó veszteség			-189,4						-189,4	0,0
(-) Akvizíciós költség	-45,5	-8,2							-45,5	-8,2
(-) GDPR bírság	50,0	-50,0							50,0	-50,0
Core-t érintő korrekciók összesen	-205,3	-12,9	189,4	0,0	0,0	0,0	0,0	90,9	-15,9	78,0
Tisztított core EBITDA	1 924,5	1 236,9	851,4	489,9	0,0	-17,5	4 740,9	3 035,1	7 516,8	4 744,5
Működési eredmény	2 113,7	1 462,7	406,0	214,7	0,0	-40,2	4 094,0	2 296,7	6 613,8	3 934,0
<i>Vezetőségi előrejelzés 2025 egész év - sáv alja</i>	<i>1 613</i>		<i>643</i>		<i>-</i>		<i>3 756</i>		<i>6 013</i>	
<i>Vezetőségi előrejelzés 2025 egész év - sáv teteje</i>	<i>1 874</i>		<i>747</i>		<i>-</i>		<i>4 365</i>		<i>6 985</i>	

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2025Q1-4	2024Q1-4	2025Q1-4	2024Q1-4	2025Q1-4	2024Q1-4	2025Q1-4	2024Q1-4	2025Q1-4	2024Q1-4
Adózott eredmény	1 370,9	898,2	314,3	18,2	-88,5	-163,6	2 803,3	1 430,6	4 400,0	2 183,4
(-) MyCity adózott eredménye	314,6	497,2							314,6	497,2
Core adózott eredmény	1 056,3	401,0	314,3	18,2	-88,5	-163,6	2 803,3	1 430,6	4 085,4	1 686,2
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	200,7	71,1							200,7	71,1
(-) Realizza és Relabora adózott eredménye								-98,3	0,0	-98,3
(-) Megszűnő tevékenységek eredménye	-179,1	24,4			34,6				-144,5	24,4
(-) Kiberzsarolásból származó veszteség			-189,4						-189,4	0,0
(-) Deviza tételek ártérítelésének eredménye	-125,4	-28,4							-125,4	-28,4
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek ártérítelése	278,5	-210,6							278,5	-210,6
(-) Lengyel adóeszközök leírása				-119,8					0,0	-119,8
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése							-434,8	-441,9	-434,8	-441,9
(-) Goodwill értékvesztés					-123,1	-124,9			-123,1	-124,9
(-) Akvizíciós költség	-45,5	-8,2							-45,5	-8,2
(-) GDPR bírság	50,0	-50,0							50,0	-50,0
Core-t érintő korrekciók összesen	-179,4	201,7	189,4	119,8	88,5	124,9	434,8	540,2	533,3	986,6
Korrekciók adóhatása	16,1	-18,2	-36,0	-22,8	-18,6	-26,2	-121,7	-151,3	-160,2	-218,4
Tisztított core adózott eredmény	893,0	584,5	467,7	115,3	-18,6	-64,9	3 116,3	1 819,5	4 458,5	2 454,3
<i>Vezetőségi előrejelzés 2025 egész év - sáv alja</i>	<i>756</i>		<i>251</i>		<i>-</i>		<i>1 844</i>		<i>2 852</i>	
<i>Vezetőségi előrejelzés 2025 egész év - sáv teteje</i>	<i>989</i>		<i>336</i>		<i>-</i>		<i>2 271</i>		<i>3 595</i>	

2025. évi előrejelzés és osztalék

Előrejelzés teljesülése

millió Ft	Magyarország	Lengyelország	Olaszország	DH Group összesen
Tisztított core EBITDA - Tény	1 924,5	851,4	4 740,9	7 516,8
Előrejelzés min	1 613,0	643,0	3 756,0	6 012,0
max	1 874,0	747,0	4 365,0	6 986,0
Tisztított core Adózott eredmény - Tény	893,0	467,7	3 116,3	4 477,1
Előrejelzés min	756,0	251,0	1 844,0	2 851,0
max	989,0	336,0	2 271,0	3 596,0

A DH Group az EBITDA tekintetében 531 millió forinttal (+7,6%), az adózás utáni eredmény tekintetében pedig 881 millió forinttal (+24,5%) haladta meg a menedzsment 2025-re vonatkozó előrejelzési sávjának felső határát.

Továbbá magabiztosan, a 2025 Q3 jelentésben megemelt eredmény-sáv felső felében teljesített (EBITDA 7,2 - 7,7 milliárd Ft, Adózott eredmény 4,2 - 4,6 milliárd Ft).

A DH Group szintén **túlteljesítette az 5-éves, 2025-2029. stratégiai tervét**, amely 2025-re 15,5 millió euró, azaz közel 6,0 milliárd Ft core EBITDA-t tűzött ki célul.

A túlteljesítés a rekordmagas volumenek és a legtöbb szegmensben elért kimagasló teljesítménynek, valamint az Olaszországban erőteljesen növekvő piaci részesedésnek köszönhető.

Az ingatlanportfólió értékesítése 2025-ben 2,5 milliárd forint cash flow-t generált a Csoport számára.

Javasolt osztalék

Adózott eredmény	4 400,0 mFt
Tőke módszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt ártértékelési különbözete	-0,5 mFt
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-1,7 mFt
Osztalékalap	4 397,7 mFt
Osztalékpolitika szerinti törzsrészesvényesi osztalék (47%)	2 066,9 mFt
Javasolt osztalék	2 500,0 mFt
Törzsrészesvények darabszáma	34 387 870
Egy részvényre jutó javasolt osztalék	72,7 Ft

A DH Group 2025-2029. évekre megfogalmazott 5-éves stratégiája organikus növekedésen és a Csoport már bizonyított m&a képességeire épül. E stratégia a Csoport kimagasló cash-flow termelő képessége miatt az osztalékfizetési politika szerinti 47%-os osztalékfizetési ráta fenntartása mellett megvalósítható.

Az Igazgatóság 2,5 milliárd forint, azaz részvényenként 72,7 forint osztalékot tervez javasolni a társaság 2026. április 29-ra tervezett éves rendes közgyűlésének. Az osztalékot az Igazgatóság két részletben, júniusban és decemberben tervezi kifizetni.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2025. 1-12. hó (nem auditált)	2024. 1-12. hó (auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2025. 1-12. hó (nem auditált)	2024. 1-12. hó (auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	6 194,5	3 358,8	Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	629,1	8,5
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	(144,5)	24,4	Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(655,0)	(319,7)
Adózás előtti eredmény	6 050,1	3 383,2	Befektetési célú ingatlanok vásárlása	0,0	0,0
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	1 005,1	668,5	Pénzügyi eszközök vásárlása	24,1	(14,8)
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	314,2	735,0	Közös vezetésű vállalatától kapott osztalék	2,4	1,5
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	102,7	44,5	Fejlesztési kiadások	(143,3)	(195,2)
			Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	0,0	0,0
			Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(142,7)	(519,7)
Nettó árfolyamkülönbözet	117,6	(1,1)	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	0,0	(1,7)	Részvényopciók lehívásából származó bevétel	0,0	119,7
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	(278,5)	243,0	Saját részvények vásárlása	(35,0)	(170,0)
Pénzügyi bevételek	(501,8)	(448,9)	Nem ellenőrző részesedések megszerzése	0,0	0,0
Pénzügyi költségek	1 200,1	783,7	Lízingkötelezettségek törlesztésének kifizetése	(603,8)	(566,1)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt származékos instrumentumok nettó vesztesége	0,0	0,0	Halasztott vételár fizetése	(920,7)	(237,8)
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(0,5)	(2,6)	Hitelfelvételből származó bevétel	0,0	0,0
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	7,0	(15,1)	Hitelek visszafizetése	(118,8)	(341,9)
			Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(1 489,8)	(4 449,9)
Működő tőke változásai			Nem ellenőrző részesedéseknek fizetett osztalék	0,0	0,0
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(2 596,8)	(486,4)	Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(3 167,9)	(5 646,0)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	1 634,9	680,2			
Értékesítési célú eszközök értékesítése /(vásárlása)	218,9	(1 267,8)			
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	2 202,1	1 223,0			
Kapott kamatok	193,5	324,2	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	4 105,5	(2 397,5)
Kifizetett kamatok	(701,4)	(584,3)	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	5 656,2	8 292,6
Fizetett jövedelemadó	(1 550,9)	(1 509,1)	Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	(241,9)	(239,0)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	7 416,1	3 768,2	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	9 519,8	5 656,2

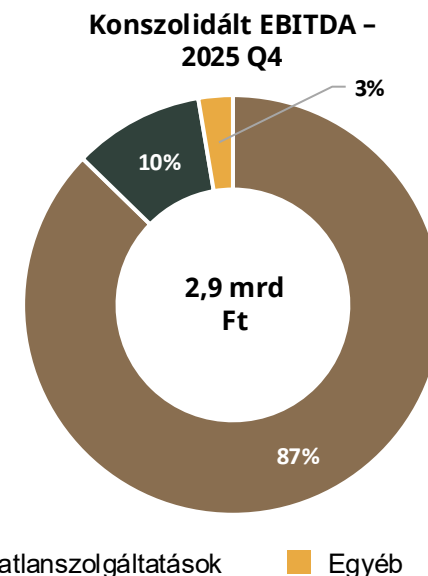
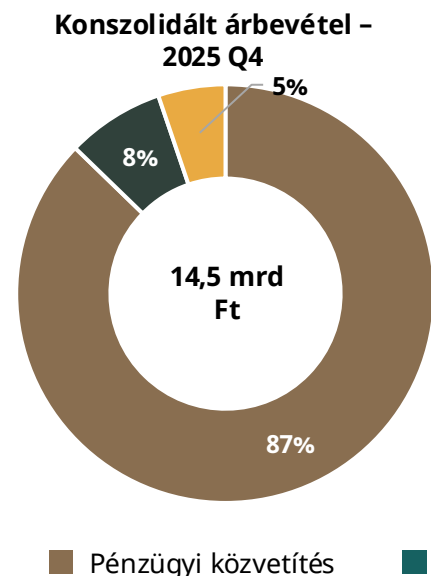


SZEGMENS RIPORT



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KONSZOLIDÁLT (adatok m Ft-ban)	2025 Q4	2024 Q4	Változás	Változás (%)	2025 Q1-Q4	2024 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Pénzügyi közvetítő szegmens	12 660,5	9 784,5	+2 876,0	+29%	42 763,0	33 589,2	+9 173,9	+27%
Ingatlan szolgáltatások szegmens	1 095,0	1 122,8	-27,8	-2%	4 196,2	4 213,4	-17,3	-0%
Egyéb szegmens	755,5	446,0	+309,5	+69%	2 026,4	1 904,5	+121,9	+6%
Árbevétel összesen	14 510,9	11 353,3	+3 157,7	+28%	48 985,6	39 707,1	+9 278,5	+23%
Pénzügyi közvetítő szegmens	2 525,4	1 473,4	+1 052,0	+71%	6 480,2	4 313,0	+2 167,2	+50%
Ingatlan szolgáltatások szegmens	291,1	300,1	-9,0	-3%	1 170,7	488,6	+682,1	+140%
Egyéb szegmens	76,7	-122,4	+199,1	-163%	282,2	475,9	-193,7	-41%
EBITDA összesen	2 893,2	1 651,1	+1 242,1	+75%	7 933,0	5 277,4	+2 655,6	+50%
Pénzügyi közvetítő szegmens	20%	15%	+5%p		15%	13%	+2%p	
Ingatlan szolgáltatások szegmens	27%	27%	-0%p		28%	12%	+16%p	
Egyéb szegmens	10%	-27%	+38%p		14%	25%	-11%p	
EBITDA margin összesen	20%	15%	+5%p		16%	13%	+3%p	

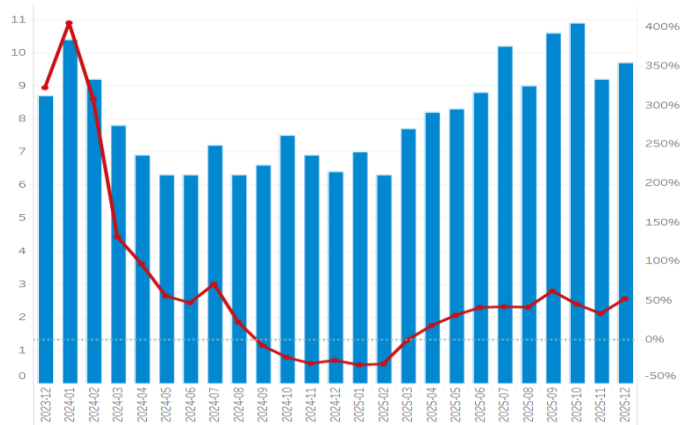


- **A csoport bevétele 28%-os, az EBITDA pedig 75%-os ugrással zárta 2025. utolsó negyedévét éves összehasonlításban.**
- A pénzügyi közvetítés bevételei lendületüket megtartva éves 29%-kal 12,7 milliárd forintra nőttek, az EBITDA-marzs pedig 20%-ra emelkedett.
- A Csoport ingatlan szolgáltatások szegmensének bevétele 2%-os csökkenéssel 1,1 milliárd forintot, az EBITDA pedig 291 millió forintot tett ki az OSP év végi lecsengése következtében.
- Az egyéb szegmens tartalmazza a szegmensek közötti konszolidációs eliminációkat és befektetési tevékenységeket. A negyedév során folytatódott a Csoport ingatlanportfóliójának értékesítése, 8 db ingatlan került eladásra 1 044 millió Ft bevételt és 237 millió Ft adózás előtti eredményt érve el.
- *Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a Tisztított core eredmény levezetése mutat be a 7. oldalon.*

HITELPIACI UPDATE

Lengyelország

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

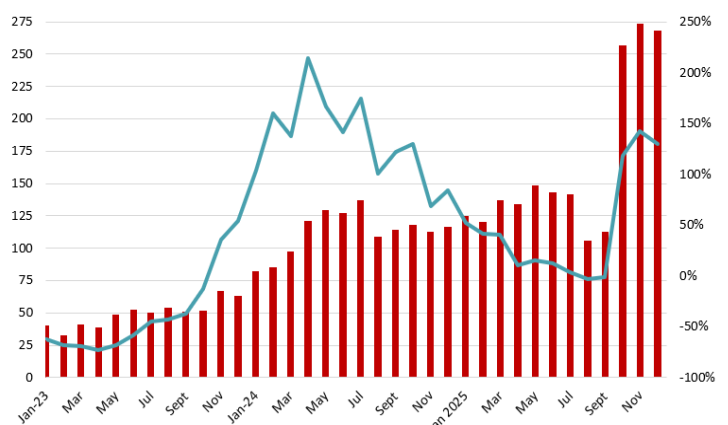


Forrás: BIK, <https://media.bik.pl/analizy-rynkow>

- A negyedik negyedévben a lengyel lakáshitel-piac tovább erősödött, amit a BIK adatai szerint októberben rekord havi kihelyezés (10,9 milliárd PLN) és jelentősen megnövekedett hitelkérelmek értéke (+52,3% év/év) támaszt alá.
- A szezonálisból eredő év végi lassulás mellett is a 2025. év történelmileg legerősebb volt a kihelyezett hitelek értékét tekintve.
- Az alacsonyabb kamatok és a javuló hitelképesség továbbra is hajtóerőt jelentenek a piacon, ami a 2025-ös lendület folytatására utal.

Magyarország

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

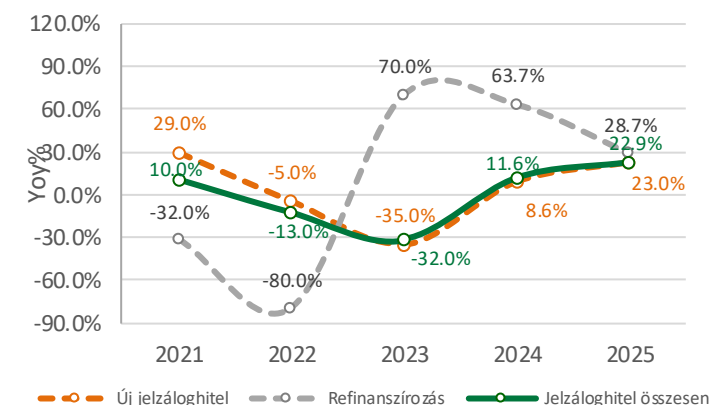


Forrás: MNB

- A lakáshitel-folyósítások 2024. második felétől 2025. közepéig stabil növekedést mutattak Magyarországon.
- A 2025. júliusában bejelentett Otthon Start Program jelentős hatással volt a piacra. A szeptemberben indított, de a legtöbb banknál csak a hónap végétől igényelhető 3%-os hitelkonstrukció augusztus-szeptember hónapokban megtorpanította a hitelfolyósításokat. Az év végére a hiteligénylések jelentős része realizálódott, a hitelfolyósítások az előző év azonos időszakához képest megháromszorozódtak.
- 2026. első negyedévében várhatóan alacsonyabb mértékű, de továbbra is fűtött lesz a lakáshitelek piaca.

Olaszország

Lakáshitel-folyósítások negyedéves változása év/év



Forrás: Assofin

- A hosszú lejáratú hitelek iránti kereslet továbbra is stabil Olaszországban, ahol a kamatváltozások hatása lassan, de tartósan érvényesül.
- 2025. negyedik negyedévében az új jelzáloghitelek volumene 23%-kal, a refinanszírozások pedig 29%-kal nőttek, így a teljes piac 23%-kal bővült éves alapon.
- A közvetítői csatornák részesedése továbbra is csak körülbelül 25%, ami jelentős további növekedési potenciált biztosít a Csoport számára.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS	2025	2024	Változás	Változás	2025	2024	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	12 660,5	9 784,5	+2 876,0	+29%	42 763,0	33 589,2	+9 173,9	+27%
Közvetlen költségek	8 869,6	7 062,9	+1 806,7	+26%	31 418,4	24 862,9	+6 555,5	+26%
Bruttó fedezet	3 790,8	2 721,5	+1 069,3	+39%	11 344,7	8 726,3	+2 618,4	+30%
Közvetett működési költségek	1 265,5	1 248,2	+17,3	+1%	4 864,5	4 413,3	+451,1	+10%
EBITDA	2 525,4	1 473,4	+1 052,0	+71%	6 480,2	4 313,0	+2 167,2	+50%
Fedezeti hányad (%)	30%	28%	+2%		27%	26%	+1%	
EBITDA margin (%)	20%	15%	+5%		15%	13%	+2%	
Hitelvolumen (mrd HUF)	378,6	291,0	+87,6	+30%	1 335,2	1 052,4	+282,8	+27%
Magyarország	58,4	30,6	+27,7	+90%	162,1	122,1	+40,0	+33%
Lengyelország	136,3	97,3	+39,0	+40%	496,4	400,3	+96,1	+24%
Olaszország	183,9	163,0	+20,8	+13%	676,7	530,0	+146,7	+28%

- A szegmens árbevétele 29%-kal magasabb volt, mint 2024. negyedik negyedévében, fedezeti hányada 30%-ra emelkedett, bruttó fedezete 3,8 milliárd forint volt. A közvetett költségek stabilak maradtak, így a szegmens EBITDA-ja 2,5 milliárd forintra ugrott (+71% év/év), EBITDA-hányada 20%-ot tett ki.
- Olaszországban a hitelállomány 2025. negyedik negyedévében 183,9 milliárd forintos rekordszintet tett ki (475,8 millió euró), ami forintban számolva 13,0%-os (euróban számolva 19,2%-os) ugrást jelent 2024. negyedik negyedévéhez képest. Negyedév/negyedév ugyancsak növekedtek a volumenek - forintban kifejezve 13,0%-kal, euróban kifejezve 13,8%-kal.
- Lengyelországban a Csoport közvetített hitelállománya 2025. negyedik negyedévében 136,3 milliárd forintos csúcsra emelkedett. Forintban számolva 3,6%-os negyedév/negyedév növekedést ért el a Csoport (zlotyban számolva +5,6%). Év/év alapon a volumenek forintban kifejezve 40,1%-kot ugrottak (zlotyban kifejezve +45,3%) csökkenő kamatkörnyezetben.
- Magyarországon a közvetített hitelek volumene 58,4 milliárd forint volt, ami éves szinten kimagasló 90,5%-os növekedést jelent. Az előző negyedévhez képest a közvetített hitelállomány 75,2%-kal emelkedett, az Otthon Start Programnak köszönhetően. A szeptemberi közel 32 milliárdos hiteligénylési csúcs után év végére havi 20 milliárd Ft-os szinten stabilizálódott a Csoport által közvetített igénylések volumene. A konverziós rátában jelentős változás nincs, az igénylések elbírálási ideje a megnövekedett volumen miatt némiképp kitolódott.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLANSZOLGÁLTATÁSOK	2025	2024	Változás	Változás	2025	2024	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	1 095,0	1 122,8	-27,8	-2%	4 196,2	4 213,4	-17,3	-0%
Közvetlen költségek	307,6	261,9	+45,7	+17%	1 029,0	1 082,0	-52,9	-5%
Bruttó fedezet	787,4	860,9	-73,5	-9%	3 167,1	3 131,5	+35,6	+1%
Közvetett működési költségek	496,3	560,7	-64,5	-11%	1 996,4	2 642,9	-646,5	-24%
EBITDA	291,1	300,1	-9,0	-3%	1 170,7	488,6	+682,1	+140%
Fedezeti hányad (%)	72%	77%	-5%p		75%	74%	+1%p	
EBITDA margin (%)	27%	27%	-0%p		28%	12%	+16%p	
Hálózati jutalékbevétele*	5 774,5	4 452,1	+1 322,3	+30%	19 777,2	16 299,9	+3 477,4	+21%
Magyarország	3 529,7	3 364,2	+165,5	+5%	14 066,7	11 884,2	+2 182,5	+18%
Lengyelország	1 131,2	1 048,7	+82,4	+8%	4 455,0	4 206,7	+248,3	+6%
Csehország	47,9	39,2	+8,8	+22%	189,8	209,0	-19,2	-9%
Spanyolország	1 065,7	0,0	+1 065,7	-	1 065,7	0,0	+1 065,7	-
Bruttó fedezet / Hálózati jutalékbevétele (%)	13,6%	19,3%	-5,7%p		16,0%	19,2%	-3,2%p	
EBITDA / Hálózati jutalékbevétele (%)	5,0%	6,7%	-1,7%p		5,9%	3,0%	+2,9%p	

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

A DH Group leányvállalatai által publikált lakás-, és hitelpiaci adatok az alábbi linkeken érhetők el:
<https://dh.hu/barometer>, <https://barometr.metrohouse.pl>

- Az ingatlanszolgáltatások szegmens a Csoport három korábbi üzleti szegmenséből áll: franchise ingatlanközvetítés, saját iroda és kiegészítő szolgáltatások.
- A hálózati jutalékbevételek növekedése az alacsonyabb jövedelmezőségű franchise irodákban volt számottevőbb a negyedév során, így az eredményesség 291 millió Ft-ra mérséklődött.
- A magyar piacon a jutalékbevételek éves szinten 4,9%-kal 3,5 milliárd Ft-ra emelkedtek, valamint előző negyedévhez képest 9,2%-kal csökkentek az Otthon Start Program előző negyedévi kirobbanó ingatlanpiaci hatását követő enyhülésben.
- Lengyelországban a hálózati jutalékbevételek szintén rekordszint közelében maradtak, 1,1 milliárd Ft-ot értek el, ami forintban kifejezve 6,9%-os csökkenést jelent az előző negyedévhez képest (-5,1% zlotyban kifejezve). Éves összehasonlításban a hálózati jutalékbevételek forintban kifejezve 7,9%-kal növekedett (zlotyban kifejezve +11,9%-kal), ami továbbra is biztató növekedési pályát mutat.
- A Csoport 2025. novemberében 22%-os tulajdonrészt szerzett a spanyol Donpisonban. A barcelonai központú hálózat 2025. október-december hónapjaiban összesen közel 1,1 milliárd Ft hálózati jutalékbevételeket generált. A Donpiso 2025. során nem kerül konszolidálásra, így az eredményben nem jelenik meg a hatása.
- A Csoport a marginális hatású cseh tevékenységek bezárása és az erőforrások más piacokra való összpontosítása mellett döntött. A cseh operáció, megszűnő tevékenységként, nem kerül nem kerül teljes körű konszolidálásra.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB	2025	2024	Változás	Változás	2025	2024	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	755,5	446,0	+309,5	+69%	2 026,4	1 904,5	+121,9	+6%
Közvetlen költségek	257,6	206,0	+51,6	+25%	342,6	1 110,8	-768,2	-69%
Bruttó fedezet	497,9	240,0	+257,9	+107%	1 683,8	793,7	+890,1	+112%
Közvetett működési költségek	421,2	362,5	+58,7	+16%	1 401,6	317,8	+1 083,8	+341%
EBITDA	76,7	-122,4	+199,1	-163%	282,2	475,9	-193,7	-41%
Fedezeti hányad (%)	66%	54%	+12%		83%	42%	+41%	
EBITDA margin (%)	10%	-27%	+38%		14%	25%	-11%	
Ingatlanok könyv szerinti értéke	2 808,9	3 983,6	-1 174,7	-29%	2 808,9	3 983,6	-1 174,7	-29%
Értékesítésre tartott ingatlanok	1 249,2	2 425,2	-1 176,0	-48%	1 249,2	2 425,2	-1 176,0	-48%
Operatív ingatlanok	1 559,7	1 558,4	+1,2	+0%	1 559,7	1 558,4	+1,2	+0%

- Az egyéb és működési szegmens a DH Group Nyrt. és Hgroup S.p.a. holdingtevékenységének eredményét, valamint a Csoport bevételeinek és ráfordításainak konszolidációs eredményeit és a konszolidációs korrekciókat tartalmazza. Ezen felül 2025-től az Egyéb szegmens tartalmazza a Csoport ingatlanbefektetési tevékenységét is.
- A Csoport a negyedévben 8 db 807 millió Ft könyv szerinti értéken nyilvántartott ingatlant értékesített 1 044 millió Ft-ért 237 millió Ft eredményt realizálva. 2025. során összesen 21 db 1 823 millió Ft könyv szerinti értéken nyilvántartott ingatlant értékesített 2 452 millió Ft-ért 629 millió Ft eredményt realizálva. A DH Group szerződést kötött további 0,5 milliárd Ft vételárú ingatlan értékesítéséről, míg 1,5 milliárd Ft várható vételárú ingatlan, köztük a Csoport korábbi székháza, még értékesítés alatt áll.
- A Holding nem a működési szegmensekre terhelt működési költségei elsősorban a munkavállalói részvényprogramok költségeiből, a BÉT, a KELER díjaiból és a Holding éves egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatával kapcsolatos könyvvizsgálati díjak arányos részéből állnak.

SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

adatok eFt-ban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
2022. december 31.	172,0	1 564,1	504,5	3 205,7	5 075,4	175,5	5 250,9
Jóváhagyott osztalék				-3 836,9	-3 836,9		-3 836,9
Teljes átfogó jövedelem			-259,7	2 706,4	2 446,7	56,0	2 502,6
Saját részvény vásárlás					210,7		210,7
Akvizíció		1 464,8		-122,8	1 342,0	0,0	1 342,0
Munkavállalói részvényprogram		-1,8			-1,8		-1,8
2023. december 31.	172,0	3 027,1	244,8	1 952,3	5 236,1	231,5	5 467,6
Jóváhagyott osztalék				-4 453,9	-4 453,9		-4 453,9
Teljes átfogó jövedelem			744,4	2 097,3	2 841,7	157,0	2 998,8
Saját részvény vásárlás					-54,1		-54,1
Hgroup vételár kötelezettség átértékelése		-1 022,5			-1 022,5		-1 022,5
Munkavállalói részvényprogram		39,0			39,0		39,0
2024. december 31.	172,0	2 043,6	989,6	-369,9	2 586,3	388,5	2 974,8
Jóváhagyott osztalék				-875,4	-875,4		-875,4
Teljes átfogó jövedelem			-847,6	4 273,0	3 425,3	-11,1	3 414,2
Saját részvény vásárlás					30,9		30,9
Átalakulás				50,6	50,6		50,6
Hgroup vételár kötelezettség átértékelése		10,0			10,0	0,0	10,0
Munkavállalói részvényprogram		36,1			36,1		36,1
2025. december 31.	172,0	2 089,7	142,0	3 078,3	5 263,9	377,3	5 641,2

1. sz. melléklet

Jelen negyedéves jelentéshez külön fájlban mellékeljük az egyes működési szegmensek megelőző negyedévekre visszatekintő idősoros eredménykimutatásait valamint az aktuális fordulónapi konszolidált mérlegét és időszaki eredménykimutatását

DH Group Nyrt 2025Q4 negyedéves
HUN_1.sz.melleklet.xlsx

NYILATKOZAT

Alulírottak, a DH Group Nyrt (székhely: 1027 Budapest, Kapás utca 6-12.; Cg. 01-10-048384); továbbiakban „Társaság”) igazgatóságának tagjai, nyilatkozunk, hogy jelen negyedéves jelentést a legjobb tudásunk szerint készítettük el, amely annak érdekében, hogy a Társaság pénzügyi helyzetéről átfogó képet adjon, a jelenre vonatkozóan kijelentéseket és becsléseket tartalmaz.

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

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

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet, hogy az időközi jelentésben prezentált pénzügyi kimutatások nem képezték könyvvizsgálat tárgyát és jelen formájukban nem tekinthetők az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok valamennyi előírásával összhangban lévőnek. A Társaság auditált, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti elkészített éves beszámolója annak, a Társaság 2026. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2026. február 26.

DH Group Nyrt. Igazgatósága