

A jelen Információs Dokumentumot a BÉT mint Piacműködtető a 2021. február 23. napján kelt, 27/XBond/2021. számú határozatával hagyta jóvá.

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

a DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

DUNA HOUSE GROUP

mint Kibocsátó által kibocsátásra került, Duna House NKP Kötvény 2030/I. elnevezésű kötvény
regisztrációjához

Forgalmazó: OTP Bank Nyrt.

2021. február 18.

Jelen Információs Dokumentum a Tpt. és a kötvényről szóló 285/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet (Kötvényrendelet) előírásainak megfelelően, a DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság által 2020. szeptember 2. napján kibocsátásra került „Duna House NKP Kötvény 2030/I.” elnevezésű, 2030-es lejáratú, évi 3,00%-os fix kamatozású, 1 sorozatú, 1 sorozatrészlet-számú Kötvényeknek a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációja érdekében készült, a BÉT XBond Általános Üzletszabályzat 1. sz. melléklete szerint.

Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a vonatkozó EU jogszabályok alapján tájékoztatónak, azt az MNB mint illetékes felügyeleti hatóság nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával, továbbá a BÉT mint piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során az abban foglalt, a Társaságra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét nem vizsgálta, ezzel kapcsolatban kizárólag a Társaságot terheli minden jogi felelősség. A Kötvény a befektetők szempontjából ezen körülmény miatt kiemelten kockázatos.

Mindezekre tekintettel a Kötvények kiemelt kockázatúnak minősülnek és a Kötvényekbe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Tartalomjegyzék

DEFINÍCIÓK	4
1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	5
2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS	6
2.1. A PIACRA ÉS AZ IPARÁGRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK	6
2.1.1. MAKROGAZDASÁGI KOCKÁZATOK	6
2.1.2. INGATLANPIACHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	6
2.1.3. PÉNZÜGYI KÖZVETÍTŐI PIACHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	7
2.1.4. INGATLANBEFEKTETÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	8
2.1.5. INGATLANFEJLESZTÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	8
2.1.6. ALAPKEZELÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	10
2.1.7. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOZÁSI KOCKÁZATOK	10
2.1.8. A DUNA HOUSE GROUP PIACAIT ERŐTELJES VERSENY JELLEMZI	12
2.2. A TÁRSASÁGRA ÉS A DUNA HOUSE GROUPRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK	12
2.2.1. A DUNA HOUSE GROUP ÜZLETFEJLESZTÉSI TEVÉKENYSÉGE NEHÉZSÉGEKBE ÜTKÖZHET, ESETLEG VESZTESÉGES LEHET	12
2.2.2. FRANCHISE RENDSZER ÉS AZ ÉRTÉKESÍTŐI HÁLÓZAT MŰKÖDTETÉSI KOCKÁZATA	12
2.2.3. KULCSFONTOSAGÚ VEZETŐK ÉS ALKALMAZOTTAK, FRANCHISE PARTNEREK, ALFRANCHISE PARTNEREK, ÉRTÉKESÍTŐK HITELTANÁCSADÓK ÉS HITELSZAKÉRTŐK ELVESZTÉSE NEGATÍVAN BEFOLYÁSOLHATJA A DUNA HOUSE GROUP ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉT	14
2.2.4. JELENTŐS PÉNZINTÉZETI ÉS SZERZŐDÖTT TÖBBES ÜGYNÖKI PARTNEREK ELVESZTÉSÉNEK KOCKÁZATA	14
2.2.5. PIACI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK MEGSZŰNÉSÉNEK KOCKÁZATA	14
2.2.6. ÉVEN BELÜLI SZEZONALITÁS KOCKÁZATA	14
2.2.7. VISSZAÍRÁSI KOCKÁZAT A PÉNZÜGYI TERMÉKEK KÖZVETÍTÉSI ÜZLETÁGBAN	15
2.2.8. BANKI JUTALÉKOK FENNTARTHATÓSÁGÁNAK KOCKÁZATA	15
2.2.9. AKVIZÍCIÓHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	15
2.2.10. ÉRDEKKONFLIKTUS KOCKÁZATA	15
2.2.11. ELADÓSODOTTSÁG KOCKÁZATA	15
2.2.12. KOMPLEX INFORMATIKAI RENDSZEREK KOCKÁZATA	16
2.2.13. A DUNA HOUSE GROUP ESETLEGESEN NEM TART LÉPÉST A PIAC TECHNOLÓGIAI, FEJLŐDÉSI IRÁNYAIVAL	16
2.2.14. ADÓKOCKÁZAT	16
2.2.15. EGYÉB HATÓSÁGI KOCKÁZATOK	16
2.2.16. ADATKEZELÉS KOCKÁZATA	16
2.2.17. NYILVÁNOS MŰKÖDÉSI KOCKÁZATA	17
2.2.18. A METROHOUSE CSOPORT MUNKAÜGYI VITÁKBA BONYOLÓDHAT VAGY BÉRKÖLTSÉGEI EMELKEDHETNEK	17
2.3. A KÖTVÉNYEKRE VAGY A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉSRE JELLEMZŐ KOCKÁZATOK	17
2.3.1. VAGYONI BIZTOSÍTÁS HIÁNYA	17
2.3.2. A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉS SZABÁLYOZÁSA	17
2.3.3. JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOK	17
2.3.4. ADÓSZABÁLYOK VÁLTOZÁSA	17
2.3.5. LIKVIDITÁS ÉS MÁSODLAGOS PIACI KERESKEDÉS HIÁNYA	17
2.3.6. PIACI HOZAMOK ELMOZDULÁSA	18
2.3.7. DEVIZAÁRFOLYAM KOCKÁZAT	18
2.3.8. A KÖTVÉNYEK KAMATOZÁSA	18
2.3.9. AZ AUKCIÓS ELJÁRÁS KOCKÁZATA	18
2.3.10. TRANZAKCIÓS KÖLTSÉGEK	18
2.3.11. A KÖTVÉNYEK NEM BIZTOSÍTOTTAK	18
2.3.12. A KÖTVÉNYEK HITELMINŐSÍTÉSI KOCKÁZATA	18
2.3.13. AZ XBOND MULTILATERÁLIS KERESKEDÉSI RENDSZERBE TÖRTÉNŐ REGISZTRÁCIÓ MEGHIÚSULÁSA	19
2.3.14. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK MEGSÉRTÉSE	19
2.3.15. A KIBOCSÁTÓ KOCKÁZATKEZELÉSI MECHANIZMUSAINAK BEMUTATÁSA	19
3. A KÖTVÉNYEK ÉS A KIBOCSÁTÁS	20
3.1. KÖTVÉNYFELTÉTELEK	20

3.2.	A REGISZTRÁCIÓ FŐBB FELTÉTELEI	26
4.	A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	27
4.1.	CÉGINFORMÁCIÓK A KIBOCSÁTÓRÓL	27
4.2.	A KIBOCSÁTÓ STRATÉGIÁJA ÉS JÖVŐBELI TERVEI	29
4.3.	A TÁRSASÁG TÖRTÉNETE, FEJLŐDÉSE ÉS A TÁRSASÁGOT ÉRINTŐ KÖZELMÚLTBELI ESEMÉNYEK	31
4.4.	AZ ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA AZ INFORMÁCIÓS DOKUMENTUMBAN SZEREPLŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAK VÉGÉN	35
4.5.	HITELMINŐSÍTÉS	35
4.6.	LÉNYEGES SZABADALMAK, LICENCEK, IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK VAGY GYÁRTÁSI ELJÁRÁSOK RÖVID BEMUTATÁSA	36
5.	A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE	37
5.1.	A KIBOCSÁTÓ FŐ TEVÉKENYSÉGI TERÜLETEI	37
5.2.	A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAI ÉS VERSENYHELYZETE	46
5.2.1.	MAGYAR INGATLANPIAC	46
5.2.2.	MAGYAR HITELPIAC	47
5.2.3.	LENGYEL INGATLANPIAC	49
5.2.4.	LENGYEL HITELPIAC	50
5.3.	A TÁRSASÁG MEGLÉVŐ ÉS FOLYAMATBAN LÉVŐ BERUHÁZÁSAI	50
6.	A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	51
6.1.	EREDMÉNYKIMUTATÁS	51
6.2.	MÉRLEG	53
6.3.	CASH-FLOW	55
6.4.	A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDŐ TŐKÉJE	56
6.5.	TŐKEFORRÁSOK BEMUTATÁSA MIND RÖVID, MIND HOSSZÚ TÁVON (SAJÁT TŐKE, HITELEK MÉRTÉKE, LEJÁRATA, FAJTÁJA, EU-S ÉS ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK)	56
7.	A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	59
7.1.	A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA	59
7.2.	A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉSÉNEK BEMUTATÁSA	59
7.3.	A LEÁNYVÁLLALATOK BEMUTATÁSA	59
7.4.	STRATÉGIAI ÉS/VAGY ÉRDEKVÉDELMI SZÖVETSÉGEK RÖVID BEMUTATÁSA, AHOL A KIBOCSÁTÓ TAGSÁGGAL RENDELKEZIK	61
8.	TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS	62
8.1.	IGAZGATÓSÁG	62
8.2.	FELÜGYELŐBIZOTTSÁG	62
8.3.	KULCSFONTOSAGÚ MUNKATÁRSOK NEVE ÉS BEOSZTÁSA, RÖVID BEMUTATÁSA	62
8.4.	AZ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK TAGJAI ELLEN AZ ELMÚLT 3 ÉVBEN LEFOLYATOTT BÁRMILYEN, SZAKMAI TEVÉKENYSÉGÜKKEL KAPCSOLATOS ELJÁRÁS ÉS AZOK EREDMÉNYE	62
8.5.	MUNKAVÁLLALÓI ÖSZTÖNZŐ RENDSZEREK BEMUTATÁSA	63
8.6.	A KIBOCSÁTÓ ALAPSZABÁLYÁBAN AZ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERV TAGJAIRA VONATKOZÓ FŐBB RENDELKEZÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA	63
9.	A TÁRSASÁG TULAJDONOSI SZERKEZETE	66
10.	A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAINA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	67
11.	BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ	67
12.	A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK	67
13.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	67
14.	A KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT TÁRSASÁGOKON KÍVÜLI KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYATOTT JELENTŐS ÜGYLETEK	67
15.	AZ AJÁNLATTÉTEL OKAI ÉS A BEVÉTEL FELHASZNÁLÁSA	67
16.	A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE	68
17.	MEGTEKINTHETŐ VAGY HIVATKOZÁSSAL BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK	68
18.	MELLÉKLETEK	68

DEFINÍCIÓK

Befektető: A Minősített Befektetőt, illetve a Kötvények mindenkori tulajdonosát jelenti.

BÉT vagy Budapesti Értéktőzsde Zrt.: A Budapesti Értéktőzsde Zrt.-t (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.) illetve annak jogutódját, valamint Budapesti Értéktőzsdét az általa működtetett szabályozott piacot jelenti.

Duna House Group vagy Cégcsoport: A Kibocsátót, illetve annak leányvállalatait, illetve azok jogutódját együttesen jelenti.

Fizető Bank: az OTP Bank Nyrt-t (székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585; adószám: 10537914-4-44) és annak jogutódjait jelenti.

Forgalmazó: az OTP Bank Nyrt-t (székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585; adószám: 10537914-4-44) és annak jogutódjait jelenti.

Forint vagy Ft: Magyarország hivatalos fizetőeszköze

Futamidő: a 3.1. pont szerinti futamidőt jelenti.

Információs Dokumentum: a jelen dokumentumot jelenti.

Kamatláb: a 3.1. pont szerinti kamatlábat jelenti.

Kamatfizetési Nap(ok): a 3.1. pont szerinti napo(ka)t jelenti.

Kibocsátás vagy Kötvénykibocsátás: A Kötvények forgalomba hozatala a jelen Információs Dokumentum feltételei szerint

Kibocsátó vagy Társaság, vagy Duna House Nyrt.: a DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaságot (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-048384) és annak jogutódjait jelenti.

Kötvény: A jelen Információs Dokumentum alapján forgalomba hozott Duna House NKP Kötvény 2030/I. elnevezésű, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat jelenti.

Kötvényrendelet: A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendeletet jelenti.

Kötvénytulajdonos: A Kötvények mindenkori tulajdonosát jelenti.

Lejárat Nap: a 3.1. pont szerinti dátumot jelenti.

Leányvállalat: a Kibocsátó 7.3. pont szerinti leányvállalatait jelenti.

MNB: A Magyar Nemzeti Bankot és annak jogutódjait jelenti.

Munkanap: a 3.1. pont szerinti munkanapot jelenti.

Névérték: a 3.1. pont szerinti névértéket jelenti.

NKP: Az MNB által elindított Növekedési Kötvényprogramot jelenti.

Nyilatkozat: a 3.1. pont szerinti nyilatkozatot jelenti.

Pmt.: A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényt jelenti.

Ptk.: A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt jelenti.

Prospektus Rendelet: az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 (EU) parlamenti és tanácsi rendeletet jelenti.

Tpt.: A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvényt, illetve az annak helyébe lépő jogszabályt jelenti.

Xbond: A BÉT által működtetett, Xbond megnevezésű multilaterális kereskedési rendszert jelenti, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát hozza össze megkülönböztetésmentes módon, szerződést eredményezve.

1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

Alulírottak, a DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-048384; a „**Kibocsátó**”), mint a Kibocsátó képviselőjére jogosult és az Információs Dokumentumban szereplő információkért felelős személyek az alábbiak szerint nyilatkozunk.

Kijelentjük, hogy a jelen Információs Dokumentumban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásom szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. A jelen Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvény, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Kibocsátót és a felelős személyeket az Információs Dokumentum közzétételétől számított 5 évig terheli a fenti felelősség, amely érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Gay Dymshiz
az Igazgatóság tagja

Doron Dymshiz
az Igazgatóság tagja

ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT OKIRAT

DUNA HOUSE HOLDING

Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS

A leendő befektetőknek a Kötvényekbe történő befektetésükre vonatkozó döntésük meghozatala előtt körültekintően mérlegelniük kell az alábbiakban ismertetett kockázati tényezőket, továbbá az Információs Dokumentumban foglalt valamennyi további információt. Amennyiben a kockázati tényezők bármelyike bekövetkezik, az hátrányos hatást gyakorolhat a Kibocsátó üzleti tevékenységére, kilátásaira, pénzügyi helyzetére, illetve eredményeire, és ez adott esetben a Kötvények értékét is hátrányosan befolyásolhatja.

A Kibocsátó álláspontja szerint az alább ismertetett kockázati tényezők felölelik a Kibocsátót és a Kötvényeket érintő lényeges kockázatokat. A Kibocsátó üzleti tevékenységét, működési eredményeit, illetve pénzügyi helyzetét azonban a Kibocsátó által jelenleg nem ismert, vagy a Kibocsátó által jelenlegi legjobb tudomása szerint nem lényegesnek minősített további kockázati és bizonytalansági tényezők is hátrányosan érinthetik.

A leendő befektetőknek körültekintően át kell tanulmányozniuk az Információs Dokumentum teljes szövegét, ajánlott továbbá, hogy a leendő befektetők a Kötvényekbe történő befektetésükre vonatkozó döntésük meghozatala előtt konzultáljanak saját pénzügyi, jogi és adószakértőikkel a Kötvényekbe történő befektetéshez kapcsolódó kockázatok megértése és helyes értékelése céljából, ajánlott továbbá, hogy a leendő befektetők a befektetésre irányuló döntésüket minden esetben a saját személyes körülményeik figyelembevételével hozzák meg.

2.1. A PIACRA ÉS AZ IPARÁGRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

2.1.1. MAKROGAZDASÁGI KOCKÁZATOK

A magyarországi, lengyelországi és csehországi általános gazdasági helyzet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Cégcsoport jövőbeli eredményességére. A makrogazdasági mutatók közül különösen a lakóingatlanok, az ingatlanhitelek és lakóingatlan-alapú befektetések iránti kereslet alakulása lehet jelentős hatással a Cégcsoport eredményességére. A kereslet csökkenése jelentősen csökkentheti a lakóingatlan tranzakciók, a kihelyezett hitelek és lakóingatlan-alapú befektetések darabszámát és összértékét.

A Cégcsoport megfelelő üzleti lehetőség esetén beléphet új piacokra is. A Cégcsoport tevékenységének eredményességét a jövőben befolyásolja majd további célpiacai általános gazdasági helyzetének alakulása is.

A Cégcsoport piacainak általános gazdasági helyzetét erőteljesen befolyásolja továbbá az azokkal szoros gazdasági kapcsolatban álló európai országok gazdasági helyzetének alakulása is.

A Duna House Group és eredményessége kitett Magyarország, Lengyelország és Csehország makrogazdasági helyzete alakulásának. A makrogazdasági helyzet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Cégcsoport szolgáltatásai iránti keresletre.

Mindezek mellett a gazdaságpolitika, ezen keresztül az infláció, az árfolyam-politika és a kamatkörnyezet alakulása erőteljesen befolyásolhatja a kötvénybefektetések hozamát.

Jelen Információs Dokumentum időpontjában ilyen kedvezőtlen makrogazdasági hatással járhat a koronavírus betegség 2019 (COVID-19), továbbá az arra tekintettel, vagy azzal összefüggésben meghozott nemzetközi, kormányzati, hatósági, vagy egyéb intézkedések, valamint a piaci folyamatok és fogyasztói magatartások ezzel kapcsolatos változása.

Ezen negatív változások közvetett módon is hatással lehetnek a Cégcsoportra, illetve a jelen Kötvényekre, például a hitelminősítő értékelési módszerében bekövetkezett olyan változás miatt, amely kedvezőtlenül érintheti a Kibocsátó vagy a Kötvények minősítését.

2.1.2. INGATLANPIACHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK

Az ingatlan piac ciklikus és a Cégcsoportot negatívan befolyásolják a piac és az általános gazdasági környezet negatív változásai.

A Cégcsoport egyik meghatározó tevékenysége ingatlanügynöki tevékenység, illetve az azzal kapcsolatos ügyviteli tanácsadás. Az e tevékenység alapját képező lakóingatlan piac ciklikus

természetű és általános gazdasági tényezők mozgatják, melyekre a Duna House Groupnak nincs befolyása. Magyarországon és Lengyelországon a 2008-at követő évek visszaesését követően 2014-2018. években növekedett a lakóingatlan piac, majd 2019-ben Magyarországon némileg visszakorrigált. 2020-ban a COVID-19 járvány kapcsán hozott intézkedések hatására pár héten keresztül mindkét országban 60-70%-os visszaesést mutatott a piac, majd júniusra már a 2019. évhez hasonló volumenek voltak jellemzőek. Semmilyen biztosíték nem adható azzal kapcsolatban, hogy a növekedés folytatódni fog. Amennyiben a gazdaság vagy az ingatlanpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport szolgáltatásai iránti keresletre, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére. A következő tényezők bármelyike jelentős negatív hatással lehet:

- (a) A negatív változások a keresletben negatívan hathatnak a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (b) A negatív változások az ingatlanfinanszírozásban negatívan hathatnak az ingatlankeresletre és ezáltal a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (c) Az ingatlanokat érintő adózási változások negatívan hathatnak a keresletre.
- (d) A Cégcsoport árbevétele nagymértékben függ a Duna House Group piacain bonyolított ingatlan adásvételi tranzakciók számától. Amennyiben ez csökken, az negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (e) A negatív árváltozások csökkenthetik az ingatlanértékesítési tranzakciók összértékét és ezáltal negatívan hathatnak a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (f) A túlzott mértékű pozitív árváltozás csökkentheti a fizetőképes keresletet és a tranzakciószám visszaesésén keresztül negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (g) Az ingatlanok iránti kereslet többek között függ a lakásvásárlók jövőbeli ingatlanárakkal kapcsolatos várakozásaitól, és ha ezek negatívan alakulnak, az negatívan hathat a keresletre, és ezáltal a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (h) Vis major, háborúk, polgárháborúk, járványok, természeti katasztrófák pl. földrengés negatívan hathatnak az ingatlan tranzakciók számára.
- (i) Az ingatlanközvetítési jutalékszintek változhatnak jogszabályok folytán, illetve a piaci körülmények tükrében és ez negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (j) Amennyiben arányaiban kevesebb ingatlaneladó vesz igénybe ingatlanközvetítői szolgáltatást az értékesítés során, az negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (k) Negatív demográfiai adatok, csökkenő lakosság szám negatívan hathatnak a lakóingatlanok iránti keresletre és ezáltal a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (l) A tulajdonlási/bérlési szokásokban bekövetkező negatív változások negatívan hathatnak az ingatlan adásvételi szektor méretére és ezáltal az üzleti eredményekre.
- (m) Az lakóingatlan vásárlás és tulajdonlás több módon részesül állami támogatásban. E támogatások csökkenése a lakóingatlanok iránti kereslet visszaeséséhez vezethet.

2.1.3. PÉNZÜGYI KÖZVETÍTŐI PIACHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK

A Cégcsoport pénzügyi termékek, különösen lakóingatlanhoz kapcsolódó hitelek és lakástakarékpénztári termékek közvetítését végzi. E tevékenységet a lakóingatlan piac (melynek kockázatait a jelen Információs Dokumentum 5.1.2. fejezete mutatja be) mellett a jelzáloghitel piac, valamint általános gazdasági tényezők mozgatják, amelyek ciklikusak és amelyekre a Duna House Groupnak nincs befolyása. Magyarországon és Lengyelországban a 2008-at követő évek jelentős visszaesését követően 2014-től folyamatosan növekedett a jelzáloghitel piac, ugyanakkor semmilyen biztosíték nem adható azzal kapcsolatban, hogy a trendek folytatódni fognak. Amennyiben a gazdaság vagy a jelzáloghitel piac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport szolgáltatásai iránti keresletre, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére. E tevékenységgel kapcsolatban többek közt az alábbi kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

- (a) A hitelközvetítői jutalékszintek változhatnak jogszabályok folytán, illetve a piaci körülmények tükrében és ez negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (b) Negatív változások a hitelfelvételi kedvben csökkenthetik a felvett hitelek számát és összértékét és ezáltal - a kapott jutalékok csökkenésén keresztül - negatívan hathatnak a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (c) Negatív változások a bankok hitelezési hajlandóságában növelhetik a hiteltermékek költség szintjeit, és/vagy csökkenthetik a közvetítési jutalékszinteket és ezáltal negatívan hathatnak a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (d) A banki jutalék megállapodások jellemzően évente megújulnak és az esetleges jutalék csökkentés vagy a jutalékszerkezet kedvezőtlen változása negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (e) A hitelkamatok emelkedése csökkentheti a hitelfelvételi kedvet, a hitelfelvételek számát és/vagy összegét és ezáltal negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (f) Amennyiben arányaiban kevesebb hitelfelvevő vesz igénybe közvetítői szolgáltatást, az negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (g) A lakáshitelek állami támogatásának csökkenése visszafoghatja, vagy akár meg is szüntetheti e termékek iránti keresletet és ezáltal negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.

2.1.4. INGATLANBEFEKTETÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK

A Cégcsoport jelentős befektetési és operatív ingatlanportfólióval rendelkezik. E tevékenység kitett az általános gazdasági helyzet, különösen az ingatlanárak, a jelzáloghitel piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport ingatlanjainak piaci értékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére. E tevékenységgel kapcsolatban többek közt az alábbi kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

- (a) Az ingatlanárak esetleges negatív változása negatívan hathat a Duna House Group ingatlanjainak értékére.
- (b) Az ingatlanok bérleti díjszintjeinek esetleges csökkenése, a rövidtávú lakáskiadás budapesti, vagy országos korlátozása negatívan hathat a Duna House Group befektetési ingatlanjai jövedelmezőségére.
- (c) A hitelkamatok esetleges emelkedése negatívan hathat Duna House Group tőkeáttétellel vásárolt ingatlanjainak jövedelmezőségére.
- (d) Vis major, természeti katasztrófák, pl. földrengés, negatívan érinthetik a Cégcsoport ingatlaneszköz állományának műszaki állapotát és bár a Cégcsoport rendelkezik ingatlanbiztosításokkal, nem zárható ki, hogy egy jelentős káresemény esetén azok nem fedezik teljes körűen a Cégcsoport által elszenvedett kárt, ami negatív hatással lehet a Cégcsoport ingatlanjainak piaci értékére és a Cégcsoport eredményére.
- (e) A Cégcsoport ingatlanjainak bérlői által okozott károk, bérleti szerződések időtartamát meghaladó, jogtalan tartózkodás negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és eredményére.
- (f) Amennyiben a Cégcsoport cash flow-ja olyan mértékben csökken, hogy nem tudja határidőre teljesíteni bankhiteleinek kamat és tőketörlesztését, az ingatlanjain lévő jelzálogfedezet miatt ingatlanjainak értékesítésére kényszerülhet, mely negatív hatással lehet a Cégcsoport eredményességére.

2.1.5. INGATLANFEJLESZTÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK

A Cégcsoport az ingatlanfejlesztési tevékenységet végez a MyCity Residential Development Kft-n (MyCity) keresztül, amely részben bankhitelből finanszírozza tevékenységét. E tevékenység kitett az általános gazdasági helyzet, különösen a fejlesztési költség szintek, az ingatlanárak, a jelzáloghitel piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, vagy az ingatlanfejlesztési költségek emelkednek, az

negatívan hathat a MyCity ingatlanfejlesztési projektjei piaci értékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére. A 2.1.1-2.1.4 pontokban bemutatott kockázatokon felül e tevékenységgel kapcsolatban többek közt az alábbi specifikus kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

- (a) A MyCity ingatlanfejlesztéseinek bevételei nagymértékben függenek attól, hogy a MyCity milyen feltételekkel tudja értékesíteni a lakásokat. Ha a kereslet (le)csökken, vagy a MyCity menedzsmentje nem megfelelő árazási stratégiát választ, az jelentős negatív hatással lehet a MyCity profitabilitására és a Cégcsoport ingatlanfejlesztési társaságokban tulajdonolt részesedései értékére;
- (b) A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységeinek sikeressége számos tényezőtől függ, úgy mint megfelelő telkek kiválasztása és megvásárlása, építési alapanyagok beszerzése, mérnöki és kivitelezői alvállalkozók megbízása. Amennyiben a MyCity nem képes számára kedvező feltételekkel beszerezni ezen eszközöket és szolgáltatásokat, az jelentős negatív hatással lehet az ingatlanfejlesztési projektek eredményességére és értékére;
- (c) A lakóingatlanok felépítése során számos független fél működik együtt tervezés, kivitelezés, műszaki ellenőrzés, és a fejlesztési tevékenység egyéb területein. E szolgáltatóknak számos műszaki követelménynek kell megfelelniük. Nem zárható ki, hogy a műszaki feltételek és normák be nem tartása vagy e szolgáltatók megszűnése, csődje esetén a projektársaságok kártérítési kötelezettséggel fognak tartozni, amit csak részben vagy akár egyáltalán nem tudnak érvényesíteni e szolgáltatókon. Mindez negatívan befolyásolhatja a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékét és hírnevét;
- (d) A magyar ingatlanpiacon tapasztalható áremelkedések és egyéb tényezők hatására jelentősen emelkedett az ingatlanfejlesztési projektek száma az országban. Az építőipari alapanyagok és kivitelezési kapacitások iránt megemelkedett kereslet hatására nem zárható ki az árak emelkedése, a minőség romlása, vagy a kivitelezéshez szükséges idő jelentős emelkedése sem. Ezek valamelyikének vagy mindegyikének hatására jelentősen csökkenhet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményessége és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értéke;
- (e) Az ingatlanfejlesztési projektek költségeit bankhitellel finanszírozzák a MyCity projektcégei. Nem garantálható ugyanakkor, hogy a szükséges mértékű banki finanszírozás elérhető lesz vagy, hogy a MyCity projektcégei teljesíteni fogják tudni a hitelszerződésekben vállalt feltételeket;
- (f) Az újonnan épített ingatlanok felépítéséhez és értékesítéséhez, valamint a vevő általi birtokbavételhez építési, használatbavételi engedélyk és egyéb hatósági jóváhagyások beszerzése szükséges. Amennyiben ezen engedélyk beszerzése szabályozási változások, az engedélyezési folyamat elhúzódása vagy más okok következtében késedelmet szenved, megghiúsul, vagy a megkapott engedély lejár, annak jelentős negatív hatása lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére;
- (g) Az építés alatt álló lakások egy részét előértékesítés keretein belül értékesíti a MyCity. Nem zárható ki, hogy az előértékesített lakások tulajdonosai jelentős piaci változások vagy egyéb tényezők hatására elállnak a vásárlástól vagy nem teljesítik a fizetési kötelezettségüket. Vevők tömeges elállása vagy fizetési kötelezettségük nem teljesítése jelentős negatív hatással lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére;
- (h) Az ingatlanok építési munkálatai során számos olyan nem várt esemény következhet be, ami hátráltathatja az ingatlanok építési idejét, növelheti az építési költségeket vagy akár el is lehetetlenítheti a beruházást. Ide tartoznak többek közt a régészeti leletek, veszélyes anyagok, robbanóanyagok feltárása, vagy földminőségi problémák észlelése. Ezen, vagy ezekhez hasonló események bekövetkezése jelentős negatív hatással lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére;

- (i) A Cégcsoport legjobb tudomása szerint a Hunor utca 24 Kft-ben társtulajdonos befektetők jó üzleti hírnévvel rendelkeznek. Nem zárható ki ugyanakkor, hogy a befektető partnerek esetlegesen sérülő reputációja jelentős negatív hatással lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére, a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére, valamint a MyCity és a Cégcsoport hírnevére.

2.1.6. ALAPKEZELÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK

A Duna House Group 2016-ban indította el alapkezelési tevékenységét. E tevékenység kitett a befektetési termékek piacán tapasztalható versenynek, az alternatív befektetési hozamok alakulásának, továbbá az általános gazdasági helyzet, különösen az ingatlanárak, a jelzáloghitel piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben az alternatív befektetési termékek hozama emelkedik, illetve a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport által kezelt ingatlanalap nettó eszközértékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint hozamtermelő képességére és növekedésére, és azon keresztül a Cégcsoport eredményességére. E tevékenységgel kapcsolatban többek közt az alábbi kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

- (a) Az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt („Alapkezelő”) által kezelt Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap („DHMLI”) a magyar piacon az első nyilvános kifejezetten lakóingatlanba fektető alap így annak kezeléséhez kapcsolódóan általános piaci tapasztalatok nem állnak rendelkezésre.
- (b) Amennyiben csökken a kezelt vagyon nagysága, az jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport árbevételére és eredményességére.
- (c) Az Alapkezelő az általa kezelt alap befektetéseit a törvényi szabályozás betartásával és a DHMLI befektetési politikáját követve saját belátása szerint állítja össze. Annak ellenére, hogy az Alapkezelő minden befektetést részletes elemzést követően hajt végre, nincs garancia arra, hogy az ingatlanportfólió értéke nem szenved el csökkenést. Amennyiben az Alapkezelő nem ér el kielégítő befektetési hozamokat, úgy befektetési jegy tulajdonosainak egy része, vagy akár teljes egésze a befektetési jegyeik értékesítéséről dönthet és nehezebbé válhat új befektetők megszerzése. A versenytársakhoz képest mért alacsony teljesítmény esetén a befektetők átpártolhatnak más alapkezelőkhöz. Mindezek jelentős negatív hatással lehetnek a Duna House Group üzleti tevékenységére, növekedési kilátásaira, árbevételére, eredményességére, illetve pénzügyi helyzetére.
- (d) Az Alapkezelő jelenleg kizárólag ingatlan alapot kezel. A DHMLI-ba áramló vagy abból kivonásra kerülő befektetések mértéke függ attól, hogy az ingatlanbefektetés, mint kollektív befektetés milyen hozam és kockázat profillal rendelkezik más befektetési lehetőségekhez képest. Amennyiben a befektetők más befektetési formákat részesítenek előnyben, úgy annak jelentős negatív hatása lehet a Duna House Group üzleti tevékenységére, növekedési kilátásaira, árbevételére, eredményességére, illetve pénzügyi helyzetére.
- (e) A nyíltvégű alapok befektetői rövid idő alatt kivonhatják befektetéseiket, vagy átcsoportosíthatják azokat eltérő díjstruktúrájú alapokba. A befektetők vagyonkivonásának számos oka lehet, mint például a nem megfelelő befektetési teljesítmény, a kamatlábak változásai, vagy a pénzügyi piacok teljesítményének változásai. A DHMLI-ból történő vagyonkivonás gyorsabb lehet, mint ahogy az Alapkezelő likvidálni tudja annak befektetéseit, aminek következtében elképzelhető, hogy sérülnek a tőkekivonás biztosításának törvényi és szerződéses feltételei. A tőkekivonás negatívan hathat Duna House Group bevételeire. Amennyiben a tőkekivonás következtében csökken a Duna House Group árbevétele, úgy annak materiális negatív hatása lehet a Cégcsoport eredményességére.
- (f) A DHMLI esetleges gyenge teljesítménye negatívan hathat a Cégcsoport reputációjára, általános megítélésére így üzleti eredményeire is.

2.1.7. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOZÁSI KOCKÁZATOK

A Duna House Group komplex szabályozói környezetben működik, tevékenységét jelentősen befolyásolják a szabályozói környezet, valamint a jogi berendezkedés sajátosságai. Az előre nem

látható jogi, működési, adminisztrációs, adózási és egyéb szabályozási változások akár jelentős hatást gyakorolhatnak a Cégcsoport üzleti tevékenységére és pénzügyi eredményességére.

Magyarországon az utóbbi időszakban nagy számban születtek új jogszabályok, amelyek számos esetben rendkívül rövid határidővel eredményeztek alapvető változásokat a korábbi szabályokhoz képest. Ilyen volt többek között a Hpt. egyes rendelkezéseit módosító (beleértve a hitelközvetítői jutalékplafont meghatározó), a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőit érintő törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2015. évi CCXV. törvény, valamint a lakástakarékpénztárak állami támogatásának megszüntetéséről szóló 2018. évi LXIII. törvény.

A COVID-19 járványhelyzet hatása jelentős hatást gyakorolt a gazdaságra, a pénzpiacokra, valamint a globális politikai és szociális-közgazdasági környezetre is. A kormányok továbbá a nemzetközi szervezetek a járványhelyzet kezelése céljából számos intézkedést hoztak. A Kibocsátó nyomon követte a Kibocsátó és a Duna House Group tevékenységeivel érintett piacokra és tágabban véve a makrogazdasági kilátásokra gyakorolt esetleges hatásait és számos olyan intézkedést hozott, amelyektől a járvány okozta kockázatok, negatív működési és pénzügyi hatások mérséklését várta. Ilyen volt többek között az otthoni munkavégzés bevezetése, franchise rendszeri minimum díjak ideiglenes eltörlése vagy a munkabérek alkalmazottak hozzájárulásával történő átmeneti csökkentése. Nem garantálható ugyanakkor, hogy az intézkedések elérik a várt hatást vagy nem okoznak munkaügyi feszültségeket a jövőben.

Nem zárható ki, hogy a szabályalkotás mennyisége és feszített üteme a jövőben is fennmarad, ami a Cégcsoport szabályozott piacon való jelenléte miatt számottevő bizonytalanságot hordozhat magában. Nem zárható ki továbbá, hogy a szabályalkotás esetleg olyan módon és mértékben változtatja meg a működési feltételeket, hogy a Cégcsoport korábbi üzleti modellje nem tartható fenn az új szabályok szerint.

A Duna House Group minden tőlük elvárhatóat megtesz annak érdekében, hogy az alkalmazandó jogszabályoknak megfeleljen. Ennek ellenére nem zárható ki, hogy a jogszabályi rendelkezéseknek történő meg nem felelés hatósági eljárást és bírságot, vagy egyéb jogkövetkezményeket vonhat maga után. Nem zárható ki továbbá, hogy a Cégcsoport tevékenységét érintő jövőbeli szabályozási változások lényegesen negatívan befolyásolják a Cégcsoport eredményességét. A Cégcsoport többek között az alábbi potenciális jogszabályváltozásokban lát kiemelt kockázatot:

- (a) Az ingatlanközvetítés szabályozásának esetleges változása hozhat olyan változásokat, amelyek a Cégcsoport franchise partnereinek – ideértve a saját üzemeltetésű iroda üzletágot is – illetve Értékesítőinek lényegesen hátrányosak lehetnek, különösen az alkalmazotti státusz kötelező előírása a jelenlegi alvállalkozói státusz helyett, valamint többletképzettségi feltételek kikötése.
- (b) A Magyarországon működő ingatlanközvetítők személyi feltételeire vonatkozó szabályozás nem kétséget kizáróan egyértelmű annak tekintetében, hogy egy adott ingatlanközvetítő cég valamennyi ingatlanközvetítő munkatársának rendelkeznie kell-e a szükséges képesítéssel, vagy elegendő, ha az adott ingatlanközvetítő cég rendelkezik a megfelelő képesítéssel. Bár a Cégcsoport al-franchise partnerei szerződésben vállalják a szükséges engedélyek/képesítés meglétét, amennyiben valamely al-franchise partner mégsem rendelkezik a szükséges engedélyekkel/képesítéssel, egy vonatkozó eljárás megindulása negatívan hathat a Duna House Group reputációjára, árbevételére és profitabilitására.
- (c) A Cégcsoport pénzügyi termékeket közvetítő üzletága számára jelentős üzleti partnerek a hitelintézetek. A hitelintézetekre, illetve a hitelközvetítő tevékenység végzésére vonatkozó szabályozás szigorítása súlyos mértékben negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (d) A Társaság hitelközvetítő leányvállalatai többes ügynökként működnek. Amennyiben a leendő jogszabályok ezt a működési modellt jelentősen korlátozzák, visszaszorítják ezen szereplőket, illetve a hitelközvetítői díj maximumának további csökkentésére kerül sor, úgy az lényegesen hátrányos lehet a Duna House Group tevékenységére, árbevételére és profitabilitására.

- (e) A Cégcsoport magyarországi hiteltanácsadói jelenleg függő ügynöki státuszban végzik tevékenységüket. A hitelközvetítés szabályozásának esetleges változása hozhat olyan változásokat, amelyek a Cégcsoport működése, árbevétele és profitabilitása szempontjából lényegesen hátrányosak lehetnek, különösen az alkalmazotti státusz kötelező előírása a jelenlegi függő ügynöki státusz helyett, valamint többletképzettségi feltételek kikötése, amely lényegesen hátrányos lehet a Duna House Group tevékenységére, árbevételére és profitabilitására.

2.1.8. A DUNA HOUSE GROUP PIACAIT ERŐTELJES VERSENY JELLEMZI

Mind az ingatlanközvetítői, a pénzügyi közvetítői, az ingatlanfejlesztési, valamint az alapkezelési piacot erős verseny jellemzi. Amennyiben tovább folytatódik a piac utóbbi időszakban tapasztalt bővülése, újabb belépők megjelenése valószínűsíthető ezeken a piacokon.

Az ingatlanközvetítésre és a pénzügyi közvetítésre jellemző alacsony belépési korlátok mellett megjelenő új belépők erőteljes piacszerzési politikája csökkentheti a jutalékszinteket, illetve növelheti az értékesítők javadalmazását, ami negatívan hathat a Cégcsoport eredményességére.

Az erős verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket, befektetéseket tehet szükségessé, továbbá negatív hatással lehet a Cégcsoport termékeinek és szolgáltatásainak áraira, ezért a Duna House Group által elért múltbeli eredmények nem garantálják, hogy a jövőben a Cégcsoport piaci pozíciója, árbevétele vagy nyereségessége eléri, vagy meghaladja a múltbeli szinteket.

2.2. A TÁRSASÁGRA ÉS A DUNA HOUSE GROUPRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

2.2.1. A DUNA HOUSE GROUP ÜZLETFEJLESZTÉSI TEVÉKENYSÉGE NEHÉZSÉGEKBE ÜTKÖZHET, ESETLEG VESZTESÉGES LEHET

A Cégcsoport további növekedést tervez mind új üzleti, mind pedig új földrajzi területeken (lásd a jelen Információs Dokumentum 4.2 fejezete), amely együtt járhat a munkavállalók/együttműködő partnerek létszámának és a tevékenység méretének növekedésével. Nem garantálható, hogy a Duna House Group stratégiája sikeres lesz, és hogy képes lesz a növekedést hatékonyan és eredményesen kezelni. Nem garantálható továbbá, hogy a terjeszkedés pontosan mikor és milyen mértékben tud hozzájárulni a Cégcsoport eredménytermelő képességéhez.

A Duna House Group további külföldi terjeszkedést tervez középtávon, elsősorban Közép-Európában. Ugyanakkor a Cégcsoport a jelen Információs Dokumentum aláírásának időpontjáig csak korlátozott tapasztalatokat szerzett külföldi piacokon, így nem zárható ki, hogy az ezen országokban tervezett üzleti tevékenység, esetleges projektek nem valósulnak meg, illetve ha megvalósulnak, akkor az előre tervezettnél jelentősebb menedzsment erőforrásokat köthetnek le, előre nem látható magas költségekkel járhatnak, és nem zárható ki, hogy a Cégcsoport a piaci versenyben rosszul teljesít, mindezek negatívan befolyásolhatják a Duna House Group jövedelmezőségét. Több régiós országban nem érhetőek el hivatalos adatok a közelmúlt az ingatlanpiaci tranzakciószámaira és a közvetítői részarányra vonatkozóan. Ezek a piacok kevésbé átláthatóak a Duna House Group számára és ezért nehezen tervezhető az ottani tevékenység.

2.2.2. FRANCHISE RENDSZER ÉS AZ ÉRTÉKESÍTŐI HÁLÓZAT MŰKÖDTETÉSI KOCKÁZATA

- (a) A Duna House és Metrohouse franchise partnerek külön jogi személyek és önállóan működtetik vállalkozásaikat. A Duna House Group bevételeinek legnagyobb része a franchise partnerek eredményességétől függ (akár közvetlenül a százalékos franchise díjakon keresztül, akár közvetetten az általuk elért ügyfelek számára nyújtott kapcsolt szolgáltatásokon keresztül). A Duna House Group sikere nagymértékben attól függ, hogy mennyire tudja a megfelelő franchise partnereket kiválasztani, és mennyire tudja őket megtartani, támogatni, oktatni és motiválni. Amennyiben a Duna House vagy Metrohouse franchise partnerek eredményessége csökkenne, az negatívan hathat a Duna House Group eredményeire.
- (b) A Cégcsoport franchise partnerei a Cégcsoport márkaneveit, brandjeit (pl.: Duna House, Metrohouse, stb.) használják, és ezen brandeket képviselve jelennek meg harmadik személyek előtt. Bár a Cégcsoport és a franchise partner közötti szerződés a franchise partner a brand

megítélését hátrányosan érintő viselkedésének esetére kötbérek tartalmaz, nem zárható ki, hogy a franchise partner tevékenysége negatívan tud hatni a brandre, így a teljes Duna House Groupra. A Duna House Groupnak így kiadásai merülhetnek fel az egyes franchise partnerek által előidézett reputációs kockázatok csökkentése érdekében.

- (c) A Cégcsoport franchise ingatlanközvetítési és pénzügyi termék közvetítési üzletágai rendszeresen változtatják a jutalékrendszereiket a jogszabályi, illetve piaci környezetnek, valamint stratégiai és operatív céloknak megfelelően. Az új jutalékrendszerek bevezetésének pénzügyi eredményességre gyakorolt hatása sokszor nem mérhető fel teljes körűen a bevezetést megelőzően. Bár a Cégcsoport vezetése törekszik arra, hogy a változások pénzügyileg inkább pozitív hatással bírjanak, nem zárható ki teljes mértékben, hogy a változtatások negatívan befolyásolhatják a Duna House Group árbevételét és eredményességét.
- (d) A Cégcsoport franchise partnerei az eladókkal kötött megbízások alapján végzik tevékenységüket. 2017 óta az illetékes ügyészségek négy megyében kezdeményeztek 11 eljárást a Duna House Franchise Kft. (7 db) illetve az időközben megszüntetésre került SMART Ingatlan hálózathoz kötődő (4 db) franchise partnerei által az ingatlanközvetítési megbízásokra alkalmazott blankettaszerződés (mint általános szerződési feltételeket tartalmazó fogyasztói szerződés) egyes rendelkezései tisztességtelenségének vizsgálatára.

A fenti eljárásokban közös, hogy az ügyészségek az ingatlanközvetítési megbízásokra alkalmazott blankettaszerződéseket változó tartalommal és terjedelemmel kifogásolták (különösen a megbízási díjra való jogosultság egyes esetei és az ehhez kapcsolódó díjelszámolási szabályok, kizárólagos megbízás jelentése, terjedelme, átalánydíj, kötbér kikötése és mértéke, felmondási jog kizárása, illetve korlátozása). Fontos hangsúlyozni, hogy az eljárások csupán a blankettaszerződés egyes - fent részletezett - rendelkezéseit kifogásolták, azt a tényt, hogy a kizárólagos megbízás keretében a versenytársak (azaz az egyéb ingatlanközvetítők) jogszerűen kizárhatók az ingatlan potenciális értékesítéséből, azt egyetlen ügyészség sem kifogásolta.

A 11 eljárás közül három esetben született jogerős ítélet. Ezen ügyekben az eljáró bíróságok részbeni pernyertességek mellett megállapították, hogy a Duna House franchise partnerek által, a Duna House franchise-hálózat tagjaként adott időszakban alkalmazott megbízási blankettaszerződések egyes feltételei rendelkezései tisztességtelenek, ezáltal az adott franchise partnerrel szerződő valamennyi fogyasztónak minősülő félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek (semmisek) ezek a rendelkezések. Hangsúlyozandó, hogy csak a kifogásolt rendelkezések érvénytelenek, nem az egész megbízási szerződés és mindez csak a perben alperes partnerre kiterjedően. A jogerős döntésekkel szemben jelenleg felülvizsgálati, illetve egyéb eljárás van folyamatban, amely során a végrehajtás felfüggesztésre került.

A franchise partnerek a Duna House Franchise Kft-vel kötött franchise szerződés alapján alkalmazzák a blankettaszerződést, így a franchise partnerrel szembeni esetleges sikeres igényérvényesítés esetén fennáll annak lehetősége, hogy a franchise partner a Duna House Franchise Kft-től kéri ezzel kapcsolatos kárának megtérítését, amely (a reputációs kockázatokon túl) kihatással lehet a Duna House Franchise Kft. eredményére is.

Annak ellenére, hogy az első bírósági döntés évekkal ezelőtt született, a fentiekkel összefüggésben a jelen Információs Dokumentum időpontjáig jogérvényesítési igény nem érkezett a Társasághoz.

A várható bírósági döntések alapulvételével a Duna House Franchise Kft. az ingatlanközvetítési megbízásokra alkalmazott blankettaszerződéseket a szükséges mértékben minden esetben felülvizsgálja és a szükséges módosításokat elvégzi.

- (e) A Duna House Group franchise partnerei minden tőlük elvárhatót megtesznek az ingatlanközvetítési tevékenység megfelelő dokumentálása érdekében. Nem zárható ki ugyanakkor, hogy esetleges adminisztrációs hibák miatt vitás esetekben a Duna House Group franchise partnerei nem tudják megbízási díjra vonatkozó követelésüket érvényesíteni a megbízókkal, azaz az ingatlanjukat értékesítőikkel szemben, és ez hátrányosan hathat a Cégcsoport jutalékbevételeire.

2.2.3. KULCSFONTOSSÁGÚ VEZETŐK ÉS ALKALMAZOTTAK, FRANCHISE PARTNEREK, ALFRANCHISE PARTNEREK, ÉRTÉKESÍTŐK HITELTANÁCSADÓK ÉS HITELSZAKÉRTŐK ELVESZTÉSE NEGATÍVAN BEFOLYÁSOLHATJA A DUNA HOUSE GROUP ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉT

- (a) A Duna House Group üzleti teljesítménye és sikere jelentős részben a Duna House Groupot irányító vezetésre épül (lásd a jelen Információs Dokumentum 8. fejezete). A Cégcsoport árbevételének jelentős része függ e tapasztalt szakemberek tudásától, hozzáállásától. A Duna House Group lépéseket tesz annak érdekében, hogy versenyképes feltételek biztosításával ezen meghatározó szakembereket megtartsa, ugyanakkor nincs biztosíték arra vonatkozóan, hogy egy vagy több tapasztalt szakembert nem veszít el a Cégcsoport.
- (b) Az ingatlanpiactól nem idegenek a hálózatok közötti vagy a hálózatok és az önálló irodák közötti mozgások. Bár a franchise szerződések tartalmazznak versenytilalmi klauzulákat, ennek ellenére nem zárható ki, hogy a Cégcsoport franchise partnerei elhagyják a Cégcsoportot és más hálózatokhoz csatlakoznak, vagy önálló működésbe kezdenek, esetleg elhagyják az ingatlan szakmát. A múltban nem volt számottevő ez a folyamat, de nem zárható ki, hogy egy jövőbeli esemény egy megnövekedett „kivándorlást” okozna. Ez a kockázat általában annál nagyobb, minél kevesebb a franchise partnerek jutalékbevétele, de egy hibás vezetői döntés is járhat ilyen következményekkel. A franchise szerződések 2-5 éves határozott időtartamra szólnak és mivel független partnerek, nem biztosított, hogy bármelyik franchise partner meg fogja hosszabbítani a szerződését annak lejáratát követően.
- (c) Az alfranchise partnerek és értékesítők esetén határozatlan idejű szerződések vannak érvényben. Az ingatlanközvetítői piacot viszonylag magas fluktuáció jellemzi, kimondottan az újonnan szerződött alfranchise partnerek és értékesítők esetében a szerződéskötést követő első hónapokban. A Duna House Group sikerei nagyban függenek a közvetítői tevékenységhez megfelelő alfranchise partnerek és értékesítők megtalálásának és megtartásának képességétől. A fluktuáció növekedése negatív hatással lehet a Duna House Group eredményeire.

2.2.4. JELENTŐS PÉNZINTÉZETI ÉS SZERZŐDÖTT TÖBBES ÜGYNÖKI PARTNEREK ELVESZTÉSÉNEK KOCKÁZATA

A Cégcsoport 40 fölötti pénzügyi intézettel, valamint többes ügynöki céggel áll szerződéses kapcsolatban, melyek közül Magyarországon a 3 legnagyobb partner részesedése 2020 első félévében az üzletág magyarországi árbevételéből 65-70 százalék. A pénzügyi intézetekkel, többes ügynöki céggel kötött szerződések határozatlan időre szólnak, pénzügyi feltételeit pedig évről évre újratárgyalják a felek. A jelentős partnerek bármelyikének elvesztése számottevően rontaná a Cégcsoport eredményességét. Nem zárható ki, hogy a Cégcsoport hitelintézeti, többes ügynöki partnerei közül lesz olyan, amely a jövőben más értékesítési csatornákat választ, vagy amellyel bármely más okból a Cégcsoport nem tudja jelenlegi szerződését megtartani, ami a Cégcsoport bevételeit és nyereségét is jelentősen csökkentheti.

2.2.5. PIACI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK MEGSZŪNÉSÉNEK KOCKÁZATA

A Cégcsoport a Duna House márkanév alatt működő franchise hálózat vonatkozásában kétoldalú ingatlanközvetítési együttműködési megállapodást kötött az Otthon Centrum Kft-vel. Nem garantálható, hogy a megállapodás a jövőben is fenn fog állni, illetve hogy a Cégcsoport ugyanilyen formában és feltételekkel fog benne részt venni, ami a Cégcsoport bevételeit és nyereségét is csökkentheti.

2.2.6. ÉVEN BELÜLI SZEZONALITÁS KOCKÁZATA

A lakóingatlan és lakáshitel közvetítési tevékenység ki van téve éven belüli szezonális ingadozásoknak. A Cégcsoport költségeinek legnagyobb részét továbbfizetett jutalékok és marketing költségek adják, amelyek változóak, így az árbevételek ingadozását követik. A Cégcsoport költségeinek szintén meghatározó része úgy, mint személyi költségek, bérleti díjak és kamatfizetések változatlanok és nem csökkenthetők az alacsonyabb teljesítményt hozó hónapokban.

2.2.7. VISSZAÍRÁSI KOCKÁZAT A PÉNZÜGYI TERMÉKEK KÖZVETÍTÉSI ÜZLETÁGBAN

A Duna House Group hitelintézetekkel kötött hitelközvetítói szerződésai lehetővé teszik a hitelintézetek számára a kifizetett közvetítési jutalékok jellemzően 2-5 éven belüli visszairását (azaz visszafizetését) bizonyos portfólió minőségi feltételek nem teljesülése esetén. A rendelkezésére álló kimutatások alapján a Duna House Group véleménye szerint alacsony a jelentős mértékű visszairások kockázata, ugyanakkor nem zárható ki, hogy a hitelszerződések tömeges felmondása esetén jutalék visszafizetési kötelezettség merül fel a jövőben.

2.2.8. BANKI JUTALÉKOK FENNTARTHATÓSÁGÁNAK KOCKÁZATA

A magyarországi hitelközvetítói díjakat érintő 2016. március 21. napjával hatályba lépő szabályozás 2%-ban maximálta a hitel futamideje alatt adható közvetítói jutalék mértékét. Bár a Cégcsoport nem kapott erre vonatkozó jelzést a jelen Információs Dokumentum időpontjáig, nem zárható ki, hogy egy vagy több hitelintézet hitel-kihelyezési aktivitásának csökkenése, a hitelközvetítők közötti verseny erősödése vagy egyéb okok következtében akár Magyarországon akár Lengyelországban tovább fogja mérsékelni a jutalékok mértékét. A jutalékszintek mérséklődése jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport árbevételére és nyereségére.

2.2.9. AKVIZÍCIÓHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK

A Kibocsátó célja folytatni akvizíciós tevékenységét, amely során goodwill-badwill keletkezhet a tranzakció által a Kibocsátó pénzügyi kimutatásaiban. Nem garantálható, hogy az akvizícióval megszerzett társaságok működése során realizálódó üzleti érték eléri a vételárat, valamint az sem, hogy a Duna House Group által nyilvántartott goodwill értékének éves felülvizsgálata során nem lesz szükség annak jelentős csökkentésére, akár teljes leírására. Az akvizíciós célpontban tulajdonolt részesedésen nyilvántartott goodwill csökkenése jelentős negatív hatással lehet a Duna House Group nyereségére.

Az akvizíciók során a Duna House Group jellemzően szavatossági nyilatkozatokat kap az eladóktól. E szavatossági nyilatkozatok nemteljesülése esetén az eladónak kártérítési kötelezettsége keletkezhet, amelyért való felelősséget az eladók korlátozhatják. Nem garantálható ugyanakkor, hogy a kártérítési limit fedezi a Duna House Group által elszenvedett kárt, valamint annak összege rövid időn belül, vagy egyáltalán behajtható az eladótól. Nem garantálható továbbá, hogy a Duna House Group nem szenved olyan kárt a fent említett adásvételi szerződéssel összefüggésben, amelyre nem terjednek ki az eladó szavatossági nyilatkozatai.

Nem zárható ki, hogy az akvizíciós cégek integrációja az előre tervezettnél jelentősebb menedzsment erőforrásokat köthet le, előre nem látható magas költségekkel járhat, és nem zárható ki, hogy a Cégcsoport menedzsmentje által tervezett fejlesztések nem, vagy csak sokkal lassabban vihetők végbe. Mindezek negatívan befolyásolhatják a Duna House Group jövedelmezőségét.

2.2.10. ÉRDEKKONFLIKTUS KOCKÁZATA

A DHMLI többek közt ingatlanközvetítói és ingatlankezelői szolgáltatást vesz igénybe a Duna House Grouptól, valamint ingatlanokat vásárolhat a Cégcsoporttól. Bár az MNB jóváhagyta az ezen együttműködésekre vonatkozó eljárési rendet, nem zárható ki, hogy az MNB saját hatáskörben felülvizsgálja ezen döntését.

2.2.11. ELADÓSODOTTSÁG KOCKÁZATA

A Cégcsoport a jelen Információs Dokumentum 6.2, 6.4 és 6.5 fejezetében bemutatottak szerint jelentős bankhitellel és Kötvényből származó kötelezettséggel rendelkezik lakóingatlan-fejlesztési projektjei és jövőbeni felvásárlások finanszírozása céljából. 2020. június 30-án a Cégcsoport kölcsönökből származó kötelezettségeinek összege 7,6 milliárd forint volt. A Cégcsoport a jelen Információs Dokumentum 6.2, 6.4 és 6.5 fejezetében bemutatottak szerint a meglévő kölcsönök egy részének refinanszírozását és a kötelezettségek emelését hajtotta végre a Kötvénykibocsátáson keresztül. Amennyiben a Cégcsoport által tulajdonolt ingatlanok piaci értéke jelentősen visszaesik, vagy a Cégcsoport üzletágainak árbevétele, nyeresége, vagy cash flow-ja bármilyen okból jelentősen lecsökken, vagy amennyiben a MyCity és annak projektársaságai által tulajdonolt ingatlanok piaci értéke jelentősen visszaesik, vagy a MyCity projektársaságainak tervezett beruházásai bármilyen

okból jelentősen késnek, vagy az ingatlanok értékesítése elmarad a tervezettől, nem garantálható, hogy a Cégcsoport kellő fedezettel fog rendelkezni a tőke-, és kamattörlesztések határidőre való teljesítéséhez.

2.2.12. KOMPLEX INFORMATIKAI RENDSZEREK KOCKÁZATA

A Duna House Group versenyképességének megőrzése és eredményességének fenntartása vagy erősítése érdekében alapvető fontosságú az informatikai rendszereinek folyamatos fejlesztése. Nincs biztosíték arra, hogy a Cégcsoport informatikai fejlesztései minden esetben időben és sikerrel támogatni tudják a Cégcsoport eredményességét és stratégiai céljainak elérését.

A Duna House Group személyes és különösen érzékeny üzleti adatokat, információkat kezel, melyekre szigorú törvényi szabályozások vonatkoznak. A Cégcsoport számára kulcsfontosságú kérdés adatainak, valamint ügyfelei és partnerei adatainak megfelelő védelme, bármilyen típusú adatvesztések és a külső-belső informatikai betörések elkerülése. Mindazonáltal nem zárható ki, hogy a Duna House Group által megfelelőnek ítélt elővigyázatosság ellenére a Cégcsoport számára kulcsfontosságú adatok elvesztése vagy eltulajdonítása a Duna House Groupnak a jövőben jelentős kárt okozhat.

A Cégcsoport és a franchise hálózatainak napi üzletmenete nagy mértékben függ a Duna House Group informatikai rendszereitől, ezért nem zárható ki, hogy egy hosszabb, több napos rendszerleállás jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport, annak franchise partnerei, vagy Értékesítői üzletmenetére, árbevételére és nyereségére

A Cégcsoport informatikai rendszereinek fejlesztését alvállalkozók végzik. Bár a Cégcsoport minden tőle elvárhatóat megtesz, nem zárható ki, hogy az alvállalkozók késedelmes vagy nem szerződés szerinti teljesítése miatt a Cégcsoport számára meghatározó informatikai fejlesztések nem kellő időben készülnek el.

2.2.13. A DUNA HOUSE GROUP ESETLEGESEN NEM TART LÉPÉST A PIAC TECHNOLÓGIAI, FEJLŐDÉSI IRÁNYAIVAL

A Duna House Group piacainak fejlődését, befolyásolja a technológiai fejlődés. A technológiai fejlődés nem csak átalakíthatja a Duna House Group által kiszolgált szolgáltatások piacait, de egyes szolgáltatások esetében teljesen meg is szüntetheti azokat. Amennyiben e piacokon olyan megoldások, technológiák kerülnek előtérbe, melyekben a Duna House Group nem rendelkezik megfelelő tapasztalatokkal, vagy amelyekhez nincs hozzáférési lehetősége (pl. szabadalmi védettség miatt), úgy az a Cégcsoport piacvesztéséhez, árbevételének és jövedelmezőségének csökkenéséhez vezethet.

2.2.14. ADÓKOCKÁZAT

Az adóhatóság jogosult arra, hogy ellenőrizze a társaságok adóügyeit az adott adózási év végétől számított öt évig. A Cégcsoport minden tőle elvárhatóat megtesz a szabályoknak megfelelő működés érdekében, egy jövőbeli adóvizsgálat során azonban nem zárható ki, hogy a Társaságnál számottevő kiadást jelentő megállapításokra kerülhet sor.

2.2.15. EGYÉB HATÓSÁGI KOCKÁZATOK

A Cégcsoport működése szempontjából az adott országban illetékes adóhatóságokon és a versenyhivatalokon kívül számos más hatóság is jogosult a Cégcsoport szabályoknak megfelelő működését ellenőrizni. Egy jövőbeli hatósági vizsgálat során nem zárható ki, hogy a Cégcsoportnak számottevő kiadást vagy bevétel csökkenést jelentő megállapítások történjenek.

2.2.16. ADATKEZELÉS KOCKÁZATA

A Cégcsoport nagyszámú személyes adatot és üzleti titkot kezel, mely tevékenységgel szemben a kapcsolódó törvényi szabályozás rendkívül szigorú követelményeket támaszt. A Duna House Group minden tőle telhetően elkövet az adatkezelés szabályainak minden tekintetben való megfelelés érdekében, de nem zárható ki, hogy az eljáró bíróság vagy hatóság hiányosságokat állapít meg a Cégcsoport gyakorlatával kapcsolatban és jogkövetkezmenyt alkalmaz, akár kártérítést ítélhet meg vagy bírságot szabhat ki.

2.2.17. NYILVÁNOS MŰKÖDÉSI KOCKÁZATA

A nyilvános működés a transzparencia követelmények következtében a versenytársak számára is nagyobb rálátást biztosít a társaság működésére, amely negatív hatással lehet a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.

2.2.18. A METROHOUSE CSOPORT MUNKAÜGYI VITÁKBA BONYOLÓDHA VAGY BÉRKÖLTSÉGEI EMELKEDHETNEK

A Metrohouse Csoporthoz tartozó vállalatok által foglalkoztatottak többsége egyéni vállalkozó. Ez a Metrohouse Csoport vállalatai számára költséghatékony megoldás, mivel az egyéni vállalkozók maguk fizetik társadalombiztosítási járulékaikat és adójukat, valamint a Metrohouse Csoporthoz tartozó vállalatok nem kötelesek az alkalmazottakat egyébként megillető olyan juttatásokat biztosítani, mint a túlóradíj, fizetett szabadság vagy munkaviszonnal összefüggő egyéb juttatások. Fennáll ugyanakkor a veszélye annak, hogy az egyéni vállalkozó személyekkel kötött megállapodások munkaszerződésé váló átminősítésére tegyenek kísérletet. Egy ilyen átminősítés esetén a Metrohouse Csoport tagjait pótlólagos, munkaviszonyból fakadó, illetve társadalombiztosítási járulék és személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terhelné.

2.3. A KÖTVÉNYEKRE VAGY A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉSRE JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

2.3.1. VAGYONI BIZTOSÍTÁS HIÁNYA

A Kötvényekre nem terjed ki az Országos Betétbiztosítási Alap (vagy más hasonló biztosítás, így a Befektető-védelmi Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

2.3.2. A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉS SZABÁLYOZÁSA

Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. Minden leendő Kötvénytulajdonosnak ajánlott saját jogi tanácsadóval konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

2.3.3. JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOK

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum dátumát követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

2.3.4. ADÓSZABÁLYOK VÁLTOZÁSA

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Dokumentum időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

2.3.5. LIKVIDITÁS ÉS MÁSODLAGOS PIACI KERESKEDÉS HIÁNYA

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamvesztéssel tudja eladni Kötvényét.

A BÉT által működtetett valamely kereskedési helyszínre történő bevezetés esetén – melyre a Kibocsátó a forgalomba hozatalt követő 180 napon belül kötelezettséget vállalt – sem vehető biztosra, hogy a bevezetett Kötvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki. Szintén nem garantálható, hogy a kialakuló másodpiaci kereskedés megfelelő likviditást biztosít. Ilyen esetben előfordulhat, hogy a Kötvénytulajdonosoknak csak korlátozott lehetőségük lesz a Kötvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett tudják értékesíteni azokat. A likviditás hiánya ezen kívül jelentős volatilitást okozhat az árfolyamokban, amely hatás tovább erősödhet a kisebb mértékű kibocsátások esetén.

2.3.6. PIACI HOZAMOK ELMOZDULÁSA

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosoknak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát egy Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

2.3.7. DEVIZAÁRFOLYAM KOCKÁZAT

A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosoknak a Kötvények után tőkét és kamatot fizet a jelen Információs Dokumentum „Kötvényfeltételek” című szakaszában meghatározottak szerint. Ilyen esetben azon Kötvénytulajdonosok, akik a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamvesztéséget is elkönyvelhetnek. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvények Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

2.3.8. A KÖTVÉNYEK KAMATOZÁSA

A jelen Információs Dokumentum alapján kibocsátott Kötvények fix kamatozásúak. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

2.3.9. AZ AUKCIÓS ELJÁRÁS KOCKÁZATA

Az aukciós eljárás szabályaiból adódóan az aukción csak a Kibocsátó által – árfolyamelvárása alapján, a benyújtott ajánlatok ismeretében – elfogadhatóként meghatározott legalacsonyabb árfolyamon, illetve az ezen árfolyam felett benyújtott ajánlatok kerülhetnek elfogadásra. A Kibocsátó – az NKP feltételeknek megfelelően – további korlátozásokat is bevezetett az aukciós ajánlatok tekintetében, amely szerint az aukciót követően forgalomba hozatalra kerülő értékpapír-sorozat legfeljebb 50%-a kerülhet egy szereplő birtokába az elsődleges piacon, valamint az ajánlatok benyújtását követően a Kibocsátó által elfogadásra kerülő mennyiség legfeljebb 10%-kal haladhatja meg az aukciós hirdetményben meghirdetett mennyiséget. Így nincs biztosíték arra, hogy az aukciós eljárásra benyújtott ajánlatok elfogadásra kerüljenek.

2.3.10. TRANZAKCIÓS KÖLTSÉGEK

A Kötvények vásárlása vagy eladása esetén a Kötvények jelenlegi árával kapcsolatban különféle járulékos költségek merülhetnek fel (beleértve a tranzakciós díjakat és jutalékokat). Ezek a járulékos költségek jelentősen csökkenthetik vagy akár kizárhatják a Kötvényeken a Kötvénytulajdonosok által realizált vagy realizálható eredményt. Továbbá az ilyen, a Kötvények megvásárlásához közvetlenül kapcsolódó költségeken túl a Kötvénytulajdonosoknak figyelembe kell venniük a monitoring költségeket is. A Kötvényekbe történő befektetés előtt a leendő befektetőknek tájékozódniuk kell a vásárlás során felmerülő minden további költségről, a Kötvények letéti őrzéséről vagy eladásáról.

2.3.11. A KÖTVÉNYEK NEM BIZTOSÍTOTTAK

A Kötvénnyel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvények eszközökkel nem fedezettek. Amennyiben a Kibocsátó nem tudja teljesíteni a Kötvény alapján fennálló kamat-, illetve tőketörlesztési kötelezettségeit a befektető egészben vagy részben elveszítheti a befektetése értékét.

2.3.12. A KÖTVÉNYEK HITELMINŐSÍTÉSI KOCKÁZATA

A hitelminősítések nem tükrözik a struktúra és a piaci kockázatok potenciális hatásait és más olyan tényezőket, amelyek befolyásolhatják a Kötvények likviditását vagy piaci értékét. A hitelminősítés nem ajánlás értékpapírok vásárlására, eladására, vagy tartására. A hitelminősítő intézet bármikor felülvizsgálhatja, felfüggesztheti vagy visszavonhatja a minősítést. Hátrányosan befolyásolhatja a Kötvények likviditását és piaci értékét, ha a Kibocsátó vonatkozásában a hitelminősítés időszakos felülvizsgálatára bármely okból nem kerül sor, vagy ha valamely hitelminősítő intézet visszavonja, felfüggeszti vagy csökkenti a Kibocsátó vagy a Kötvények hitelminősítését, vagy ha ilyen visszavonás, felfüggesztés, vagy leminősítés várható (vagy bármely hitelminősítő intézet a Kibocsátó

vagy a Kötvények hitelminősítését a „hitelfigyelő” státuszra helyezi a leminősítés, felfüggesztés vagy visszavonás mérlegelésekor). Ha a Kibocsátó hitelminősítése romlik, akkor a Kibocsátót visszaváltási kötelezettség terheli a kötvényfeltételek szerint.

2.3.13. AZ XBOND MULTILATERÁLIS KERESKEDÉSI RENDSZERBE TÖRTÉNŐ REGISZTRÁCIÓ MEGHIÚSULÁSA

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 180 (száznyolcvan) napon belül regisztrációra kerül a BÉT által működtetett Xbond multilaterális kereskedési rendszerbe. A Kötvények Xbond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját célzó kérelmet a BÉT bírálja el, így a regisztrációról szóló döntést a BÉT hozza meg. A BÉT jogosult a regisztráció iránti kérelmet elutasítani, illetve a Kötvények Xbond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját törölni, amely a Kibocsátó kötelezettségvállalásának megghiúsulását eredményezheti.

2.3.14. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK MEGSÉRTÉSE

Amennyiben a Kibocsátó megsérti a Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalásait, úgy akár sor kerülhet a Kötvények idő előtti visszavásárlásának kötelezettségére, amely esetben nincs biztosíték arra, hogy a visszavásárláshoz szükséges pénzeszköz rendelkezésre áll a Kibocsátónál.

2.3.15. A KIBOCSÁTÓ KOCKÁZATKEZELÉSI MECHANIZMUSAINAK BEMUTATÁSA

A Kibocsátó menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról, és a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri és szükség szerint nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz. A kockázatkezelés elsősorban az igazgatóság, az alatta működő belső ellenőrzési osztály, valamint az üzletágak vezetőinek feladata. Az igazgatóság rendszeresen tárgyalja a Kibocsátót érintő belső és külső kockázati tényezőket és a kockázatok típusától függő tervet dolgoz ki azok csökkentése érdekében.

A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében, a Kibocsátó üzletág-specifikus kontrolling és monitoring rendszert működtet, üzletágainak vezetői pedig aktívan részt vesznek a kockázatok feltárásának és kezelésének folyamatában.

3. A KÖTVÉNYEK ÉS A KIBOCSÁTÁS

3.1. KÖTVÉNYFELTÉTELEK

A Kötvény elnevezése:	Duna House NKP Kötvény 2030/I.
Kibocsátó:	Duna House Holding Nyrt. Székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. Cégjegyzék száma: 01-10-048384
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt. Székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
Fizető Bank:	OTP Bank Nyrt. Székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
A Kibocsátás jellege:	Nyilvános forgalomba hozatal az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében, aukciós eljárással
A Kibocsátás helye:	Magyarország
Felhatalmazás a Kibocsátásra:	A Kibocsátó Igazgatóságának 1/2020. (08.19.) számú határozata.
A Kibocsátás teljes össznévértéke:	HUF 6.600.000.000, azaz hatmilliárd-hatszázmillió forint
Futamidő:	10 év
ISIN azonosító:	HU0000359914
Kötvény pénzneme:	Forint (HUF)
Névérték Kötvényenként:	HUF 50.000.000, azaz ötvenmillió forint
Kötvények darabszáma:	132 darab
A Kötvények típusa:	Névre szóló dematerializált kötvények.
A Kötvények megjelenési formája:	Dematerializált kötvények, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat.
Központi értékpapírszámla vezető:	KELER Központi Értéktár Zrt. Székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.
Jóváírás:	Értékpapírszámlán történik.
A forgalomba hozatal helye:	Magyarország.
A forgalomba hozatal módja:	Értékpapírra vonatkozó nyilvános – de tájékoztató közzététele alól mentesített – ajánlattétel, aukciós eljárással.
A Kötvények forgalomba hozatalkori átlaghozama:	2,3477% p.a.
A Kötvények forgalomba hozatalkori átlagos eladási ára:	104,6955% p.a.
Kamatszámítási Kezdőnap:	2020. szeptember 2.

Lejárat Nap:	2030. szeptember 2.
Kamatozás módja:	Fix kamatozás
Kamatláb:	3,00% p.a., a Kamatfizetési Napokon utólag fizetendő
Kamatfizetési Napok:	A Kötvények 2020. szeptember 2. napjától (a Kamatszámítás Kezdőnapja) (ezt a napot is beleértve) kamatoznak. A Kamatösszeg a Kötvények futamideje alatt utólag fizetendő minden év szeptember 2. napján, valamint lejáratkor. Az első Kamatfizetési Nap 2021. szeptember 2. Az utolsó Kamatfizetési Nap, amely egyben a Lejárat Nap is, 2030. szeptember 2.
Kamatbázis:	Tényleges/tényleges (ISMA)
Kamatbázis megállapítási napok:	Minden naptári év szeptember 2. napja. Az egy évre eső kamatbázis megállapítási napok száma 1.
A Kötvények törlesztése:	20% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 6. év Kamatfizetési Napján, azaz 2026. szeptember 2. napján; 20% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 7. év Kamatfizetési Napján, azaz 2027. szeptember 2. napján; 20% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 8. év Kamatfizetési Napján, azaz 2028. szeptember 2. napján; 20% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 9. év Kamatfizetési Napján, azaz 2029. szeptember 2. napján; 20% Névértéken a Lejárat Napon, azaz 2030. szeptember 2. napján.
Fix kamatösszegek:	A Kötvény futamideje alatt a Kamatfizetési Napokon az alábbi fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény után HUF 50.000.000 névértékre vetítve: 2021. szeptember 2.: 1.500.000 HUF 2022. szeptember 2.: 1.500.000 HUF 2023. szeptember 2.: 1.500.000 HUF 2024. szeptember 2.: 1.500.000 HUF 2025. szeptember 2.: 1.500.000 HUF 2026. szeptember 2.: 1.500.000 HUF A Kötvény futamidejének utolsó 4 évében az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény amortizációs összeggel csökkentett névértéke után: 2027. szeptember 2.: 1.200.000 HUF 2028. szeptember 2.: 900.000 HUF 2029. szeptember 2.: 600.000 HUF 2030. szeptember 2.: 300.000 HUF
Kamatfizetési Időszak:	A Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárat Nap.
Munkanapszabály:	Következő Munkanap szabály: ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem

Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

Munkanap:

Minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Fizető Banknál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

A Lejárat Nap előtti visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján:

A Kibocsátó a Kötvények egészét, vagy egy részét a Lejárat Nap előtt másodpiaci műveletek során visszavásárolhatja. A Kötvények egy részének a Lejárat Nap előtti visszavásárlása esetén a Kibocsátó az MNB Növekedési Kötvényprogramjának visszavásárláskor hatályos feltételei szerint, de legalább olyan arányban vásárol vissza a Kötvényekből az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB az adott értékpapír-sorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás időpontjában. A visszavásárlási ár meghatározása a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet.

A Lejárat Nap előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:

Nem alkalmazandó.

A Kibocsátót a Lejárat Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség:

A Kibocsátó az alábbi esetek bármelyikének bekövetkezése esetén - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a Kötvényeket a Lejárat Nap előtt visszaváltani és kezdeményezni a Kötvények teljes sorozatának törlését a központi értéktárnál:

a) Nemfizetés: a Kibocsátó bármely Kötvényre vonatkozóan esedékes összeg fizetése tekintetében több mint 60 napos késedelembe esik; vagy

b) Fizetéseképtelenség: a fizetéseképtelenségére vonatkozó mindenkor jogszabályok szerint a Kibocsátó csődeljárás, felszámolási eljárás vagy hasonló eljárás alá vonása érdekében a Kibocsátó társasági intézkedést tesz, vagy csődeljárás indul ellene, vagy a felszámolását elrendelik, vagy a Kibocsátó végelszámolás megindításáról dönt; vagy

c) Cross default: a Kibocsátó bármely, általa nem vitatott pénzügyi kötelezettségének a teljesítési határidő lejártát követő 60 napon belül, bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 900.000.000 Ft vagy annak megfelelő összeget meghaladóan nem tesz eleget; vagy

d) Pari passu elv megsértése: a Kibocsátó más jogviszonyokból származó bármely egyéb, nem alárendelt, nem biztosított kötelezettségvállalása a Kötvénytulajdonosokkal szemben fennálló Kötvényeken

alapuló közvetlen kötelezettségvállalását megelőző rangsorban áll vagy rangsorba kerül. Ezen kötelezettség esetleges megsértését a Kibocsátó 4 hónapon belül köteles orvosolni. Ezen 4 hónapos határidő eredménytelen elteltét követően a Kibocsátó köteles a Kötvényeknek a még ki nem fizetett, felhalmozott kamatokkal növelt névértéken történő visszaváltására.

e) Rating Romlás: a jelen Kötvény hitelminősítése

1. B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy
2. a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

e) Negative pledge: a Kibocsátó a saját vagyona terhére jelen pont szerinti Biztosítékot alapít bármely más pénzügyi kötelezettsége biztosítására 900.000.000 Ft-ot meghaladó mértékben (Biztosíték: bármely szerződés vagy egyoldalú nyilatkozat, amely a Kibocsátó vagyonának vagy annak egy részének, vagy a Kibocsátót megillető bármely jognak a biztosítékul adására, megterhelésére irányul). Ezen kötelezettség esetleges megsértését a Kibocsátó 4 hónapon belül köteles orvosolni. Ezen 4 hónapos határidő eredménytelen elteltét követően a Kibocsátó köteles a Kötvényeknek a még ki nem fizetett, felhalmozott kamatokkal növelt névértéken történő visszaváltására; vagy

f) Non-recourse ingatlanfejlesztés: (i) A Kibocsátó garanciát vállal Leányvállalata által végzett ingatlanfejlesztések tekintetében, vagy (ii) a Kibocsátó maga ingatlanfejlesztést végez.

A visszaváltás a Kötvények teljes sorozatát érinti. A felszámolási eljárás kivételével, a visszaváltás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint a kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint a vonatkozó esemény bekövetkezését követő 15. munkanap. A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok és a visszaváltásra kerülő Kötvények névértékének megfizetése mellett visszaváltja. Ezen összeg kifizetésre pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon, a Kötvények törlesztésére a központi értéktáron keresztül kerül sor, a Kibocsátó által adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján.

A visszaváltás teljesítésére azon személy részére kerül sor, aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül.

Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás keretében

és időpontban kerül sor.

A Kibocsátásból származó bevétel felhasználása:

A Kibocsátó a Kötvényekből származó bevételt a jelen Információs Dokumentum 15. pontja (Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása) szerint használja fel.

A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete:

A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.

Korlátozás a kötvényvásárlók körét illetően:

A Kötvények forgalomba hozatala a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) a) pontja szerint kizárólag Minősített Befektetők részére történik.

Korlátozás a másodpiaci értékesítést illetően:

A Kibocsátó a Kötvények átruházását nem korlátozza.

Kötvénytulajdonosok tájékoztatása:

Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó az általuk megadott e-mail címekre elektronikus úton ad tájékoztatást.

A Kötvények a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Xbond multilaterális kereskedési rendszerre történő bevezetését követően a Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Xbond multilaterális kereskedési rendszer működtetésére vonatkozó mindenkor szabályzata szerint ad értesítést, továbbá tájékoztatást ad a vonatkozó következő közzétételi helyeken is: kozvetetelek.mnb.hu, www.bet.hu, a Kibocsátó mindenkor honlapja (jelenleg: www.dunahouse.com).

A fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonost, amely a Kibocsátónak megadta a kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mailt), a Kibocsátó közvetlenül is értesíti minden olyan eseményről, amely veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítését, ide értve „A Kibocsátót a Lejárati Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség”-ét is. Ezen tájékoztatásban a Kibocsátó ismerteti legalább az (i) az adott eseményt, (ii) arra a Kibocsátó által megtett vagy megtételre kerülő intézkedéseket, valamint (iii) ezen intézkedések várható időigényét.

Minden, a Kötvényekkel kapcsolatos más értesítés érvényesnek, hatályosnak és a Kötvénytulajdonosokkal közöltnek tekintendő, ha azt a Kibocsátó vagy megbízásából a Fizető Bank a Kötvénytulajdonosok székhelyére postán, ajánlott küldeményként juttatja el.

Értesítés a tőke és kamat összegéről:

A Kibocsátó a Kötvények alapján, tőketörlesztés és kamatfizetés jogcímén fizetendő összegeket a Fizető Banknak adólevonás nélkül teljesíti. Minden olyan pénzüsszeget, amelyet a Kibocsátó átutal a Fizető Banknak a Kötvényeken alapuló tőketörlesztési és kamatfizetési kötelezettség teljesítése céljából, s amelyre azok esedékességétől számított egy év elteltéig a Kötvénytulajdonosok nem támasztanak igényt, a Fizető Bank az egyéves határidő elteltét követő banki napon

vissza a Kibocsátóhoz, és ezt követően az ilyen pénzüsszegek kifizetését közvetlenül a Kibocsátó teljesíti.

A Kötvényhez kapcsolódó jogosultságok:

A Kötvény tulajdonosa jogosult a Kötvénnyel kapcsolatosan a Kibocsátó által fizetett tőkére, illetve kamatra, továbbá joga van a tulajdonában lévő Kötvényeket értékesíteni a Kötvény átruházására vonatkozó esetleges korlátozások figyelembevételével.

A Kötvények tulajdonjogának átruházása az eladó értékpapírszámlájának megterhelésével és a Kötvényeknek a vevő értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. Ha jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Kötvénytulajdonos, aki tulajdonjogát a fentieknek megfelelően szerezte, a Kötvény jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő.

A Kötvény átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

Késedelmi kamat:

Az egyes Kötvények a Lejárat Naptól kezdve nem kamatoznak, kivéve, ha a Kötvénytulajdonos megfelelően igazolja, hogy a tőke-, illetve kamatkifizetést a Kibocsátó jogellenesen vagy a Kötvény feltételekkel ellentétesen késlelteti vagy tagadja meg. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak a Ptk. 6:155.§ rendelkezései szerinti késedelmi kamat mértékével mindaddig, amíg az adott Kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti.

Adózás:

A Kibocsátó és a Fizető Bank a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni. Sem a Kibocsátó, sem a Fizető Bank nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. A befektetőknek ajánlatos adótanácsot kérniük a Kötvények megvásárlásával és értékesítésével kapcsolatban.

Elévülés:

A jelen Információs Dokumentum elfogadásakor hatályos magyar jogszabályok értelmében a Kötvények alapján történő fizetésekre vonatkozó, a Kibocsátóval szemben támasztott igények nem évülnek el.

Irányadó jog és illetékesség:

A Kötvényekre, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései az irányadók.

A Kibocsátó, a Forgalmazó és a Kötvénytulajdonosok között a Kötvényekkel kapcsolatban keletkező vagy abból származó bármely jogvita eldöntésére az általános hatásköri szabályoknak megfelelően a hatáskörrel rendelkező magyar bíróság rendelkezik illetékességgel.

3.2. A REGISZTRÁCIÓ FŐBB FELTÉTELEI

A Regisztráció célja a Kötvényekkel történő másodpiaci, multilaterális kereskedési rendszerben a BÉT XBond Általános Üzletszabályzatában foglaltak szerint történő kereskedés, az XBond-on kereskedésre regisztrált Kötvényre kötött, kizárólag azonnali ügyletekkel, amelynek teljesítése a KELER Zrt., valamint a KELER KSZF Zrt. szabályzatai, kondíciós listái, elszámolóházi leiratai és eljárási rendjeinek megfelelően történik.

A Kötvények nem kerültek bevezetésre, regisztrálásra az XBond-on kívüli, egyéb szabályozott vagy azzal egyenértékű piacra és a Kibocsátó nem is tervez további piacokra bevezetést, regisztrációt.

4. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

4.1. CÉGINFORMÁCIÓK A KIBOCSÁTÓRÓL

A Társaság cégneve:	DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám:	Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-048384
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2015. március 25.
A Társaság székhelye:	1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.
A Társaság jogi formája:	nyilvánosan működő részvénytársaság
A Társaság működésére irányadó jog:	magyar
A Társaság bejegyzésének országa:	Magyarország
LEI kód	529900H88CH9J67U0764
A Társaság telefonszáma:	+36-1-555-2222
A Társaság e-mail címe:	www.dunahouse.com
Jegyzett tőke	171.989.350,- Ft
Részvénytársaság	1.000 db, 50,- Ft névértékű „B” sorozatú osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvény. 34.387.870 db, 5,- Ft névértékű „A” sorozatú törzsrészvény (HU0000177613)
Részvény előállítási módja	dematerializált

A Kibocsátó működésére a magyar jog az irányadó.

A Kibocsátó a 2016. október 10-én kelt tőzsdei tájékoztatójában az alábbi osztalékpolitikát fogalmazta meg:

A Társaság adott évi MSZSZ szerinti adózott eredményéből az eredménytartalék képzésére és az osztalékfizetésre fordítandó részek arányát, az eredménytartalék osztalékfizetésre történő igénybevitelét és a kifizetendő osztalék mértékét minden évben a Társaság Közgyűlése határozza meg a vonatkozó jogszabályok adta kereteken belül. Az osztalékfizetés az elért eredményektől, a Társaság pénzügyi helyzetétől, üzleti kilátásaitól és terveitől, valamint jogi, szabályozói, illetve egyéb tényezőktől és megfontolásoktól függ.

A Társaság a 2016-os pénzügyi év tekintetében és az azt követő években is arra fog törekedni, hogy az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredménye (i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól (melynek alapja: IAS 40 befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása), illetve (ii) a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiba tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetétől megtisztított értéke legalább 47 százalékanak megfelelő mértékű osztalékfizetést hajtson végre törzsrészvényekre, valamint további 6 százalékot a Dolgozói Részvényekre.

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Társaság MSZSZ szerinti adózott eredménye alapján tud osztalékot fizetni, mely akár jelentősen eltérhet a Társaság IFRS szerinti konszolidált adózott eredményétől. Így nem garantálható, hogy az IFRS alapján megállapított osztalékfizetési célkitűzések teljesíthetők lesznek a jövőben a MSZSZ alapján. Mindazonáltal a jelenleg közvetetten meghatározó részesedéssel rendelkező Igazgatósági tagok, és mint közvetetten meghatározó részesedéssel rendelkező részvényesek minden tőlük elvárhatóan megtesznek annak érdekében, hogy Társaság osztalékot tudjon fizetni a Társaság leányvállalatai által neki fizetett osztalékok alapján.

A Kibocsátó alapszabálya értelmében a dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik:

Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendelt el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvényesek az ugyanazon év tekintetében, a Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) alapján Összeállított konszolidált

éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása) megtisztított értéke 6%-ának megfelelő összeg (a továbbiakban: „Maximum Osztalékelsőbbbségi Összeg”) erejéig a törzsrésztvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra. Nem képezi az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói résztvények osztalékalapját a Kibocsátó konszolidált pénzügyi kimutatásaiba tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözete.

A dolgozói résztvényekhez fűződő osztalékelsőbbbségi jog nem kumulatív. Ennek megfelelően, amennyiben egy adott év tekintetében a közgyűlés úgy döntött, hogy osztalékfizetésre nem kerül sor, vagy a közgyűlés által elhatározott osztalék összege a Maximum Osztalékelsőbbbségi Összegnél alacsonyabb összegben került megállapításra (így pl.: az IFRS alapján Összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti adózás utáni eredmény ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól megtisztított értéke 4%-ának megfelelő összegben), úgy a későbbi években elhatározott osztalék vonatkozásában erre hivatkozással a dolgozói résztvények alapján nem támasztható osztalékigény.

A dolgozói résztvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően (i) a dolgozói résztvények nem jogosítanak osztalékra a Maximum Osztalékelsőbbbségi Összeg fölött, továbbá (ii) a dolgozói résztvények akkor sem jogosítanak osztalékra, amennyiben az adott pénzügyi év tekintetében az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti adózás utáni eredmény negatív.

A jelen Információs Dokumentum elkészítését megelőző egy évben, a jelen pont szerinti cégadatokat érintő változások:

- 2020.04.17. napjával a törzsrésztvények névértéke 50,- Ft összegről 5,- Ft összegre került felosztásra, amelyre tekintettel – az össznévérték változatlanlansága mellett – a törzsrésztvények darabszáma 3.438.787 darabról 34.387.870 darabra nőtt.

A Társaság a 7.3 pontban meghatározott Leányvállalatokban rendelkezik részesedésekkel.

4.2. A KIBOCSÁTÓ STRATÉGIÁJA ÉS JÖVŐBELI TERVEI

Jelen fejezet egy részletes leírást tartalmaz a Duna House Group menedzsmentjének meglátásairól és fő célkitűzéseiről. Annak ellenére, hogy ezek a meglátások, illetve célok konkrét és sikeres múltbeli tapasztalatokra alapulnak, nincs garancia arra vonatkozóan, hogy helyesek és részben vagy egészben elérhetőek lesznek a kitűzött célok.

A Duna House Groupnak, mint regionális szereplőnek célja, hogy az ingatlan-, és hitelközvetítésben, valamint és az ahhoz azokhoz kapcsolódó szolgáltatások piacán nemzetközi szinten meghatározó szereplővé váljon. A tőzsde kereskedés 2016. novemberi megkezdése óta sikeresen megvalósított lengyel reorganizáció és további felvásárlások fokozatosan közelebb vitték a Cégcsoportot célja eléréséhez.

A Cégcsoport meglévő piacain elsősorban organikus növekedéssel kívánja tovább erősíteni pozícióját, új, vonzó piacokra pedig további akvizíciókkal tervez belépni a következő években.

A Cégcsoport növekedésének és piaci pozíciója megerősítésének megvalósítását elsősorban az alább felsorolt lépések mentén képzei el. Mindezek mellett az eddigiekhez hasonlóan rugalmasan kíván reagálni új, jelenleg nem ismert üzleti lehetőségekre azokban az esetekben, amikor a franchise, ingatlan-, és hitelpiaci szakértelmével értéket tud teremteni.

A 2020-2024 évekre vonatkozó stratégiai terveit a Kibocsátó 2020.08.04. napján tette közzé a honlapján. A terv elérhető a 17. fejezetben meghatározott helyeken.

(A) Nemzetközi terjeszkedés és a regionális szerep további erősítése

A franchise üzleti modell terén szerzett tapasztalatok révén a menedzsment véleménye szerint jelentősen hozzá tud járulni az akvizíciós célpontok működésének és piaci pozíciójának további fejlesztéséhez, valamint költség oldali szinergiák kihasználásához Magyarországon, a régióbeli és más országokban egyaránt.

Nemzetközi stratégiájának első lépéseként Csehországban hajtott végre zöldmezős beruházást a Társaság anyavállalata, majd 2016 áprilisában a Duna House Group felvásárolta a lengyel Metrohouse Csoportot, amelyet két sikeres add-on akvizícióval tovább bővített hitelközvetítés területén 2018-2020. során. A következő években az organikus növekedés lesz az előtérben a lengyel piacon, ugyanakkor a Duna House Group továbbra is nyitott szinergiát biztosító felvásárlások megfontolására az országban, amelyet ingatlan-, és hitelpiaci kilátásai alapján kimondottan vonzóknak tart.

A Duna House Group új piacok felé kívánja fordítani figyelmét és olyan, az eddigiekhez képest akár nagyobb, 2-20 millió euró közötti akvizíciókat tervez végrehajtani, amelyek erős szinergián alapuló kombinált ingatlan-, és hitelpiaci vezető szerepet biztosíthatnak pár éven belül az adott országban. Elsősorban olyan célpontokat keres, amelyek már pozitív működési eredménnyel rendelkeznek, vagy ahol már megvalósult egy sikeres turn-around, így akár már rövid távon is pozitívan tudnak hozzájárulni a Cégcsoport konszolidált eredményéhez. A Cégcsoport a megfelelő akvizíciós célpontok felkutatásához támaszkodik saját elemzéseire, valamint számos tanácsadócéggel dolgozik együtt.

A jelen Kibocsátás során bevonni tervezett addicionális forrásból 3,4 milliárd forint összeget is akvizíciók finanszírozására tervezi fordítani a Duna House Group a közép-kelet-európai régió központi szegmensében.

(B) Core üzleti területeken való organikus növekedés

- Magyarország

A Duna House Group zászlóshajója és stabil cash flow termelője a magyarországi core tevékenység. Piacvezető ingatlanközvetítőként és a legnagyobb hitelközvetítőként a Cégcsoport lehetőségeit nagymértékben meghatározzák a piaci folyamatok. Az ingatlanpiac 2014-óta tartó töretlen fejlődése 2019. közepén megtorpant, a COVID-19 járvány következtében jelentősen esett 2020. második negyedévében, április egyes heteiben 67%-os visszaesést is becsült a Társaság. A volumenek a Duna House Group becslései szerint 2020. május végére visszatértek az egy évvel azelőtti szintekre, ugyanakkor a további növekedési lehetőségek bizonytalanok, nagymértékben függenek a jövőbeli gazdasági helyzet és kormányzati reakciók hitelezésre és ingatlanpiacra gyakorolt hatásaitól.

A COVID-19 járvány következtében a Duna House Group részesedése Magyarországon lakáscélú hitelek terén 6,5 százalékról közel 9 százalékra növekedett. A Cégcsoport meggyőződése, hogy a közvetítői tevékenység piaci részesedése növekedhet a hitelfeltételek szigorodása esetén és ha az ingatlanértékesítés nehezebbé válik a kereslet csökkenése miatt. Célja, hogy gyors innovációkkal kiszolgálja a változó ügyféligényeket és minél több ügyfelet tudjon sikeres tranzakcióban támogatni.

A Duna House Group célja, hogy IT fejlesztéseivel a piac előtt járjon és támogassa a hálózatához tartozó közvetítőket. A Cégcsoport meggyőződése, hogy bár a régióban lassúak az adaptációs folyamatok, a mainstream közvetítői tevékenység lassan változik, mégis a proptech és fintech megoldásoknak egyre inkább helyük lesz a piacon.

- Lengyelország

A Duna House Group menedzsmentje a Metrohouse Csoport 2016-os akvizíciója óta sikeresen megreformálta a lengyelországi franchise hálózatot: bővítette a menedzsmentet, kiegészítette és fejlesztette a központi támogató funkciókat, javította a hálózati működést és ügyfélszolgálatot. 2018. év végére a Metrohouse Csoport franchise hálózata egy jól működő rendszerré alakult, amely folyamatosan vonzza magához az új partnereket. A Cégcsoport célja a hálózat méretének további bővítése új irodák nyitásával meglévő és új franchise partnerek részéről, valamint a hitelközvetítő tevékenységgel meglévő kapcsolat erősítése, keresztértékesítés fokozása.

A Gold Finance és az Alex T. Great 2018. novemberi és 2020. januári felvásárlásával a Metrohouse Csoport az első számú független hitelközvetítővé vált a lengyel piacon; a legnagyobb olyan szereplő, amely tulajdonosa nem bank vagy biztosítótársaság. A Cégcsoport 2017. és 2019. között közel ötszörözni tudta Lengyelországban közvetített volumeneit, ezzel a legdinamikusabban bővülő közvetítő volt. A megerősített pozíciót kihasználva a Cégcsoport erősebb alkupozícióval rendelkezik és vonzóbb alternatívát tud nyújtani szakmai partnereinek a nála méretben nagyobb, de nem független versenytársaihoz képest. A Cégcsoport célja, hogy folyamatosan fejlessze üzleti folyamatait és az alkalmazott fintech rendszereket, ezzel hatékonyabban és minél szélesebb körben kiszolgálva ügyfeleit.

- Csehország

A Cégcsoport zöldmezős beruhásként indult Csehországban, amelyet követően organikusán fejlődött az elmúlt években. 2018-ban az addigi kizárólag saját irodás operáció mellett megkezdődött a franchise hálózat kiépítése is. A Duna House Group elsődleges célja az organikus növekedés folytatása, ugyanakkor folyamatosan keresi azokat az akvizíciós lehetőségeket, amelyekkel szintet tud lépni országos lefedettségben.

(C) Ingatlanpiaci tapasztalatok és piacismeret felhasználása saját ingatlanbefektetések és alapkezelés terén

A Duna House Group több, mint 20 éves tapasztalattal rendelkezik a magyarországi ingatlanpiacon, értékesítői hálózata révén pedig naprakész információja van a kereslet és kínálat aktuális alakulásáról, piaci trendekről. A Cégcsoport menedzsmentje az ingatlanárak hosszútávú emelkedésére számít, amely trendben lehetnek átmeneti korrekciós időszakok. A Duna House Group elkötelezett az ingatlanbefektetések iránt, saját befektetésekkel rendelkezik, valamint lakóingatlan befektetési alapján keresztül lehetőséget kíván teremteni más befektetők számára is diverzifikált lakóingatlan portfólióból részesülni.

A Társaság 2015. február 19-én megalapította az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-t, amely 2016. április 20-án kapta meg az MNB engedélyt kollektív portfóliókezelési tevékenység végzésére. A Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap, az első magyarországi lakóingatlan alap tájékoztatóját az MNB 2016. július 22-én engedélyezte. A DHMLI nettó eszközértéke 2020. július 28-án 3 994 millió Ft volt.

A nyíltvégű, határozatlan futamidejű, nyilvános ingatlanalap jóváhagyott befektetési politikája alapján kizárólag magyarországi, elsősorban Budapesten, másodsorban más hazai nagyvárosokban, településeken található ingatlanokba fektet. A DHMLI elsősorban tőkenövekedés és/vagy jövedelemszerzés céljából vásárol ingatlant, a befektetési céllal vásárolt ingatlanok kiválasztása során a legfontosabb szempontok a bérbeadásból származó stabil hozam, a megfelelő likviditás, az értékállóság és a potenciális értéknövekedés lehetősége.

A Duna House Group törekvése, hogy attraktív hozamokat termelve további befektetők számára tegye vonzóvá a DHMLI-ot.

A Cégcsoport befektetési ingatlan portfólióval és lakóingatlan fejlesztési projektekkel rendelkezik, amelyeket a rövid távon kedvező ingatlanpiaci környezet hatására vásárolt meg 2015-2016-ban. Az ingatlanbefektetési üzletág és az ingatlanfejlesztések részletes bemutatását az Információs Dokumentum 5.1.5 fejezete tartalmazza.

A Társaságnak nem célja a jelenlegi szinteket meghaladóan ingatlanfejlesztési társasággá válni, jelenleg nem folytat tárgyalásokat új projektbe való belépésről.

A Duna House Group 2019. december 31-ig összesen 1 836 millió Ft könyv szerinti értékű befektetési célú és további 377 millió Ft operatív ingatlanportfóliót tulajdonolt.

(D) Új szolgáltatások bevezetése

A korábbi években véghezvitt szolgáltatásbővítések, így értébecslési szolgáltatás, energia-tanúsítványok mintájára a Duna House Group folyamatosan vizsgálja a jelenlegi tevékenységeihez kapcsolódó területeken szolgáltatási portfóliója bővítésének lehetőségeit. Lengyelországban pedig a magyarhoz hasonló további kapcsolódó szolgáltatásokat tervezi bevezetni.

4.3. A TÁRSASÁG TÖRTÉNETE, FEJLŐDÉSE ÉS A TÁRSASÁGOT ÉRINTŐ KÖZELMÚLTBELI ESEMÉNYEK

A Duna House Group több, mint 20 éves működése során folyamatos fejlődésen ment keresztül, minden esetben felhasználva és építve a korábban elért eredményekre. A több éven át tartó sikeres fejlődésnek köszönhetően, a Duna House Group 2020. évre Magyarország és Lengyelország meghatározó ingatlanértékesítési-, és hitelközvetítője, valamint jelen van Csehországban is. Jelenlegi pozícióját töretlen organikus fejlődéssel és 2016-2020 között végrehajtott három lengyelországi akvizícióval érte el.

1998- Ingatlanközvetítési tevékenység elindítása Magyarországon

A Duna House Groupot a Dymisch fivérek (Gay és Doron) alapították, akik 1998-ban kezdtek ingatlanközvetítésbe Magyarországon. Az 1990-es évek végén a magyarországi ingatlanpiac az EU-csatlakozás várakozásaitól is fűtve folyamatosan fejlődött, egyre több külföldi befektető keresett ingatlant az országban, melyben a Dymisch fivérek befektetési tanácsadással segítették őket. Az ingatlanközvetítési szektor ekkor még fejletlen volt, nem voltak jelen jelentős közvetítői hálózatok.

2001-ben a Dymisch fivérek az akkor klasszikusnak mondható módon, egy kisméretű, lakóingatlanokkal foglalkozó irodát kezdtek el működtetni néhány értékesítővel, amely szolgáltatásaival már elsősorban a hazai ügyfélkört célozta. A vállalkozás irodáinak száma 2003-ra háromra bővült. Emellett ingatlanbefektetésekkel is foglalkoztak: vásároltak, felújítottak, majd eladtak lakóingatlanokat.

Felismerve az ingatlanközvetítésben kiemelkedő fontosságú hálózati hatást, az eladók és vevők minél szélesebb körű elérését, a Dymisch fivérekben 2002-ben fogalmazódott meg egy ingatlanközvetítői hálózat létrehozásának gondolata külföldi mintára, támaszkodva az akkori kedvező piaci környezetre és az évek alatt megszerzett szakmai tapasztalatra. A hálózat elindítására végül 2003-ban került sor.

2003- Franchise hálózat indítása

A Duna House Group a saját üzemeltetésű irodák mellett franchise üzletágát is elkezdte kiépíteni. A franchise modell lehetőséget nyújtott az irodaszám gyors bővítésére, miközben a terjeszkedéshez szükséges tőkeigény alacsony szinten maradt. Az első franchise irodákat a Duna House Group értékesítőjeként dolgozó, vállalkozó szellemű ingatlanközvetítők alapították 2003 során. Habár a rákövetkező években továbbra is jellemző maradt, hogy az új franchise partnerek az értékesítők közül kerültek ki, egyre több külső, az ingatlanközvetítő szakmában korábban nem dolgozó partner is csatlakozott a Duna House Group franchise rendszeréhez.

A sikeres fejlődéshez nagymértékben hozzájárult, hogy a franchise rendszer a Dymisch fivérek mindennapi szakmai munkája során szerzett tapasztalatokra támaszkodva és a franchise partnerek bevonásával került kialakításra. A Duna House Group egy olyan rendszert hozott létre, amely megadja a franchise partnereknek a szükséges know-how-t és támogatást ahhoz, hogy a csatlakozást

követően minél hamarabb sikeresen tudják támogatni ügyfeleiket ingatlanok adásvételében. Ennek következtében előzetes ingatlanpiaci szakértelem nem feltétlen szükséges ahhoz, hogy valaki a Duna House Group üzleti partnerévé váljon.

Budapest mellett a Duna House Group más magyar nagyvárosokban is hamar elkezdett terjeszkedni, 2004-ben Székesfehérvárott és Debrecenben nyitott irodát.

Az új franchise modell mellett a saját irodák jelentősége továbbra is megmaradt. A franchise partnerekkel azonos feltételek mellett működő saját üzemeltetésű irodák biztosítják a Duna House Group közvetlen piaci elérését és lehetőséget teremtnek az újítások tesztelésére.

2004- Új stratégia: Teljes körű ingatlanértékesítési szolgáltatások

A tevékenységi kör ingatlan-bérbeadási és kezelési szolgáltatásokkal való kibővítésére már 2003-ban sor került. A Duna House Group 2004-ben tűzte ki stratégiai célként tevékenységi körének kibővítését, a lakásokat értékesítők és a lakásvásárlók minél teljesebb körű kiszolgálásának érdekében. Az új stratégia keretein belül ingatlanközvetítésen és ingatlankezelésen túl hitel-, biztosítás és egyéb pénzügyi szolgáltatások, valamint értébecslési szolgáltatások közvetítésével is elkezdett foglalkozni a Duna House Group. 2008-ra a Cégcsoport teljes körű ingatlan értékesítési szolgáltatóvá vált, amely addigra közel 100 irodájával az ingatlan-adásvétel folyamatának szinte minden pontján támogatni tudta ügyfeleit a tranzakciók sikeres lebonyolításában. Az új üzletágak köre 2011-ben tovább bővült energetikai tanúsítvány közvetítéssel.

Az új stratégia sikeresnek bizonyult és jelenleg már a Duna House Group tevékenységének meghatározó részét képviselik az ingatlanközvetítést kiegészítő szolgáltatások, különösképpen a pénzügyi termékek közvetítése.

2008-2013 Gazdasági válság

A pénzügyi válság 2008. szeptemberi kirobbanása drasztikusan visszavetette az ingatlanpiaci tranzakciókat. A KSH által közölt 2007. évi 191 ezres lakáspiaci tranzakciószám két év alatt 91 ezerre esett, majd 2012-ig tovább csökkent. A válság első éveiben a Duna House Group a működése alapját adó üzletágakra kezdett el koncentrálni, elsődlegesen a hatékonyság növelése, az értékesítés támogatása, valamint a franchise partnerek és értékesítők oktatása került a fókuszba. A Duna House Group által közvetített tranzakciók száma mindezek hatására minimális stagnálást követően 2010-től már növekedni tudott és a piacot jelentősen meghaladva évi 5-20 százalékkal emelkedett.

1. táblázat – A lakáspiac és a Duna House Group volumenadatai

darab	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Magyar lakáspiaci tranzakciószám	154 097	91 137	90 271	87 730	85 957	88 713	113 789	134 101
Duna House Group által értékesített ingatlanok száma Magyarországon*	4 722	4 699	5 629	6 069	7 262	7 612	9 472	10 669
Lakáspiaci növekedés		-41%	-1%	-3%	-2%	3%	28%	18%
Duna House Group növekedése		0%	20%	8%	20%	5%	24%	13%

*A Duna House Group franchise partnerei által eladási megbízás keretein belül értékesített ingatlanok száma

Forrás: Lakáspiaci tranzakciószám: KSH; Duna House Group tranzakciószáma: nem-auditált belső kimutatások.

A gazdasági válság jóval erőteljesebben hatott a Cégcsoport hitelközvetítői tevékenységére. A folyósított lakáshitelek összege 2008-ról két év alatt több, mint 70%-ot zuhant Magyarországon, majd stagnált 2013-ig. Ebben az időszakban a nehéz piaci környezet ellenére a Duna House Group erősíteni tudta piaci pozícióját, és az általa közvetített hitelek értéke a lakáshitel piacnál jóval mérsékeltebb visszaesést szenvedett el, 2013-at követően pedig már jelentősen növekedni tudott. 2015-ben a Cégcsoport 21 milliárd Ft lakáshitelt közvetített, 2016 első félévében pedig 14 milliárd Ft-ot. A válság alatt a Duna House Group új lehetőségeket keresve lakástakarék-pénztári megtakarítások közvetítésével bővítette a kínált pénzügyi termékek körét és a lakáshitelek mellett 8 milliárd Ft összértékű lakás elő-takarékossági szerződést közvetített 2015 során, mely értéket már 2016 első félévében meghaladta.

2. táblázat – A (lakás)hitelpiac és a Duna House Group folyósított hitel adatai

(adatok milliárd Ft)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lakáshitel folyósítás – piaci adatok	887,0	345,9	240,2	245,9*	217,8*	156,8	234,1	349,5**
Duna House Group által közvetített hitelek értéke	19,8	15,7	17,1	12,4	8,6	11,1	18,2	21,1
Lakáshitelpiaci növekedés		-61%	-30%	2%	-11%	-28%	49%	49%
Duna House Group növekedése		-21%	9%	-28%	-31%	28%	64%	16%

*A 2011-2012. évi piaci folyósítási adatok tartalmazzák a végtörlesztés kapcsán folyósított lakáshitelek jelentős egyszeri értékét. A devizaalapú kölcsönök kedvezményes törlesztésére folyósított (lakáscélú és nem lakáscélú) forint-hitelek összege 312,7 milliárd Ft-ot tett ki 2011-2012-ben. A Duna House Group nem vett részt a végtörlesztéshez kapcsolódó hitelek közvetítésében, mivel a vonatkozó jogszabályok értelmében a pénzügyintézetek nem fizethettek közvetítői jutalékot e hitelek esetében.

** 2015. évi piaci folyósítási adatok tartalmazzák a devizahitelek forintosítása kapcsán felmerülő bankközi hitelkiváltás értékét. Az ingyenes hitelkiváltásból ki voltak zárva a hitelközvetítők, mivel a vonatkozó jogszabályok értelmében a pénzügyintézetek nem fizethettek közvetítői jutalékot e hitelek esetében.

Forrás: Piaci adatok: MNB; Duna House Group: nem-auditált belső kimutatások

A Duna House Group, innovatív gondolkodásmódjának és stabil alapokra épített üzleti modelljének köszönhetően, a több évig tartó gazdasági válság által okozott kedvezőtlen külső folyamatok ellenére is növelni tudta piaci részesedését, a lakáshitelpiac 61%-os csökkenése mellett a Duna House Group által közvetített hitelek értéke 7%-kal növekedett 2008-ról 2015-re.

2010- Nemzetközi stratégia elindítása

A Duna House Group menedzsmentje 2008 elejére érezte elérkezettnek az időt a tevékenység külföldi kiterjesztésére, melynek első célországa Románia lett volna, kihasználva a helyi ingatlanpiac látványos növekedésében és a még fejletlen ingatlanközvetítői piacában rejlő lehetőségeket. A Duna House Group ingatlanpiaci franchise szakértelmét és partnerkapcsolatait kívánta felhasználni ingatlanközvetítési szempontból a fejlődés korai szakaszában járó román piacon, ám a pénzügyi válság miatt visszalépett e tervektől.

A Dymshiz fivérek 2010-ben hozták meg újból a döntést az óvatos nemzetközi terjeszkedés megkezdéséről, Csehországban indították el az ingatlanközvetítői tevékenységet saját üzemeltetésű irodákkal. A cseh piacra való zöldmezős belépés célja a külföldi piacra lépéssel kapcsolatos tapasztalat szerzés volt. A Cseh Operáció 2016. szeptember 2-án kelt adásvételi szerződéssel került a Társaság irányítása alá.

2014- Ingatlan befektetések

A Cégcsoport 1998-2005 között nagyságrendileg 120 lakóingatlant vásárolt, részben újított fel és értékesített, valamint kihasználva az ingatlanpiaci növekedést ingatlanfejlesztést is végzett a 2006-2008-as években. A piac közvetlen ismerete és az ingatlan-tranzakciós trendekre való közeli rálátás lehetőséget teremtett óvatos befektetésekre, melyek keretében egy 55 lakásos társasházat fejlesztettek a Budapest VIII. kerületben. A Cégcsoport az ingatlant 2008-ig értékesítette.

2014-ben az ingatlanpiaci fellendülés jeleit látva a Duna House Group ismét aktív ingatlanakvizícióba kezdett. 2016. június 30-án könyv szerinti értéken 1 646 millió Ft befektetési célú és további 509 millió Ft operatív ingatlannal rendelkezett. 2016. szeptember 15-ig a Társaság értékesített összesen 815 millió Ft eladási árú lakóingatlant, részben az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap részére. A tranzakció óta a Társaság bővítette ingatlanportfólióját, 2020. március 31-én befektetési célú ingatlanállománya 1 753 millió Ft, operatív ingatlanjai könyv szerinti értéken további 323 millió Ft-ot tettek ki.

Az ingatlanbefektetési tevékenységet részletesebben az Információs Dokumentum 5.1.5 fejezete mutatja be.

2015- Ingatlanalap-kezelési tevékenység

A Társaság 2015. február 19-én megalapította az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-t, amely 2016. április 20-án kapta meg az MNB engedélyt kollektív portfóliókezelési tevékenység végzésére. Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap néven létrehozott, majd Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap névre átnevezett első magyarországi lakóingatlan alap tájékoztatóját az MNB 2016. július 22-én engedélyezte, az alap augusztus 1 és augusztus 3 között a Concorde Értékpapír Zrt, mint forgalmazó részvételével zajló nyilvános forgalomba hozatala során összesen 1 022 millió Ft értékben került sor befektetési jegyek értékesítésére.

A Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap nettó eszközértéke 2020. augusztus 12-én 3 945 millió Ft volt. Az alapkezelési tevékenységet részletesebben az Információs Dokumentum 5.1.4 fejezete mutatja be, valamint publikus információk érhetők el az Impact Asset Management Zrt. internetes weboldalán.

2015-2016 Tőzsdei bevezetés

A Társaság működési formáját zártkörűen működő részvénytársaságról nyilvánosan működő részvénytársasággá alakította át. A Társaság törzsrészvényei 2015. október 28. napjával bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére. Az értékpapírokkal való kereskedés 2016. november 11. napjával kezdődött meg, amely nappal egyúttal a Társaság részvényei a Prémium kategóriába kerültek besorolásra.

2016- Lakóingatlan-fejlesztés elindítása

A Cégcsoport a kedvező piaci folyamatok és a támogató jogszabályi környezet kihasználásának érdekében egy üzleti együttműködés keretében ingatlanfejlesztési tevékenységbe kezdett. Ennek keretében összesen 4 építési telek megvásárlásában vett részt, amelyen 5 projektben összesen 400 fölötti lakóingatlan fejlesztésében vállalt szerepet kezdetben 50% és 25%-os tulajdonosként, majd a tulajdonostársak kivásárlásával 100% és 50%-ban. Két projekt értékesítésre került 2018-2019 során, két további projekt átadása 2020-ban kezdődik meg, az ötödik projekt pedig építési engedéllyel

rendelkezik és a kivitelezési ajánlatadási szakaszban van. Részleteket lásd az Információs Dokumentum 5.1.5 fejezetében.

2016-2020 Lengyelországi terjeszkedés

A nemzetközi stratégia folytatásaként a Társaság 2016. április 21-én megvásárolta az ingatlan-, és hitelközvetítést végző lengyel Metrohouse Csoportot. 78 irodával és nagyságrendileg 500 értékesítőjével a Metrohouse Csoport Lengyelország, irodaszám tekintetében a legnagyobb ingatlanközvetítő franchise hálózata. Üzleti modellje hasonlít a DH Magyarország tevékenységéhez, vagyis a franchise hálózat mellett saját irodákat működtet és hitelközvetítési tevékenységet végez.

A Társaság 2016-2018. években lényeges reformokat vezetett be a Metrohouse Csoportnál, amelyeknek célja a franchise hálózatot támogató központi funkciók létrehozása volt Duna House mintára. A változások eredményeképp 2019-re már 21 százalékos növekedést ért el az ingatlanértékesítési jutalékok volumene.

A Társaság 2018. novemberében és 2020. januárjában további két akvizícióval erősítette a cégcsoport lengyelországi jelenlétét: a Gold Finance Sp. z. o.o és az Alex T Great Sp. z. o.o felvásárlásával. Mindkét társaság országos lefedettséggel rendelkező hitelközvetítő a lengyel piacon, így a Társaság megerősítette pozícióját, mint a legnagyobb független ingatlan-, és hitelközvetítő az országban.

4.4. AZ ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA AZ INFORMÁCIÓS DOKUMENTUMBAN SZEREPLŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAK VÉGÉN

A Duna House Group átlagos statisztikai létszáma 2019-ben 135 fő.

4.5. HITELMINŐSÍTÉS

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin, a továbbiakban Hitelminősítő) első alkalommal 2020-ben végezte el a Kibocsátó hitelminősítését, amely során a Kibocsátóhoz „BB-/Stable”, míg az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához szintén „BB-” minősítést rendelt az alábbiakra is figyelemmel:

- A Duna House Group Magyarország és Lengyelország egyik vezető ingatlan- és hitelközvetítője, amelyben a fizikai irodahálózatot és online platformot is üzemeltet,
- A Duna House Group működési bevételei részben diverzifikáltak, a következő 4 szegmens szerint: ingatlan és hitelközvetítés; franchise bevételek; saját tulajdonú ingatlanok fejlesztése; vagyonkezelés,
- A Duna House Group 3 különböző földrajzi piacon aktív a Közép és Kelet Európai régióban és a Hitelminősítő további bővüléssel számol,
- A Duna House Group ügyfélkör tagoltsága nagyon magas, mivel a csoport kiskereskedelmi tevékenységet végez,
- Az üzleti kockázat tekintetében
 - a core ingatlan-, és hitelközvetítő tevékenység stabil és cash-t generál,
 - a működési terület abszolút mérete alacsony, a piac viszonylag tagolt,
 - a Hitelminősítő az EBITDA árrés 12-14% körüli csökkenésére számít, az erős (online) versenyre és a Covid-19 járványra tekintettel,
- A pénzügyi kockázat tekintetében
 - a kamatfedezet erős, több mint hétszeres,
 - a pénzügyi tőkeáttétel viszonylag alacsony,
 - a cash-flow volatilitása jelenleg magas az ingatlanfejlesztési tevékenység és a közép-kelet-európai országok ingatlantranzakciótól való függés következtében,
 - a likviditás megfelelő.

A hitelminősítést a Magyar Nemzeti Bank rendelte meg, a Növekedési Kötvényprogram keretein belül.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra vonatkozó minősítései és a teljes indokolás elérhető a Hitelminősítő honlapján (www.scoperatings.com) és a Kibocsátó honlapján is, angol nyelven.

A fenti minősítés lehetővé teszi a Kibocsátó számára, hogy részt vegyen az MNB által indított Növekedési Kötvényprogramban.

A Kibocsátó az NKP-ban való részvétellel vállalja, hogy Kötvények lejáratáig (vagy ameddig forgalomban vannak a Kötvények) együttműködik a hitelminősítés legalább évenkénti felülvizsgálatában.

4.6. LÉNYEGES SZABADALMAK, LICENCEK, IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK VAGY GYÁRTÁSI ELJÁRÁSOK RÖVID BEMUTATÁSA

Lényeges szerződések:

A Kibocsátó nem rendelkezik a normál tevékenységétől eltérő lényeges szerződéssel.

Lényeges szabadalmak/védjegyek / gyártási eljárás:

A Kibocsátó nem rendelkezik sem lényeges szabadalommal, sem lényeges gyártási eljárással.

A Társaság nem végez olyan kutatási és fejlesztési tevékenységet, amelyek szabadalmakat vagy licenciákat eredményezhetnek.

A Cégcsoport nagyságrendileg 25 védjeggyel rendelkezik. Ezek közül a franchise ingatlanközvetítési szegmens működése szempontjából a legjelentősebbek a „Duna House”, a „Duna House PRIME” és a „Metrohouse” védjegyek. A Kibocsátó szempontjából jelentős szöösszetételek vonatkozásában a Kibocsátó biztosítja a folyamatos védjegyohtalom fennállását.

5. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

A Duna House Group a közép-kelet európai régió meghatározó ingatlan-, és hitelközvetítő cégcsoportja. Működésének alapja ingatlanközvetítő franchise hálózata, amely összesen 237 irodával a legnagyobb a régióban. Ingatlanközvetítési és ingatlan tranzakciókhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatásai, így különösen hitelközvetítés révén széleskörűen szolgálja ki ügyfeleit, ezáltal végigkíséri az értékesítés folyamatát, és az ingatlanpiac több területéről képes díjat generálni. Szolgáltatásainak folyamatosan bővülő portfólióját részben közös infrastruktúra támogatja. Piaci szakértelmét lakóingatlan befektetések területén is kamatoztatni kívánja, saját ingatlanbefektetéseket végez, valamint ingatlanalapot kezel.

A Duna House Group meghatározó piaci Magyarország és Lengyelország, továbbá jelenléttel rendelkezik Csehországban is. Magyarországon piacvezető pozíciót tölt be az ingatlanokhoz kapcsolódó pénzügyi és egyéb szolgáltatások közvetítése terén is, míg Lengyelországban feltörekvő, Csehországban marginális szereplő e piacokon. Bevételeit jellemzően szolgáltatásaiért kapott díjbevételek alkotják, emellett Magyarországon rendelkezik saját ingatlanbefektetésekkel, valamint lakóingatlan projekteket is fejleszt.

5.1. A KIBOCSÁTÓ FŐ TEVÉKENYSÉGI TERÜLETEI

Szegmensenkénti rövid áttekintés

A Duna House Group az üzleti tevékenységét öt szegmensre bontva mutatja be az Információs Dokumentumban:

- (i) Ingatlanközvetítő franchise,
- (ii) Ingatlanközvetítő saját iroda,
- (iii) Pénzügyi termék közvetítés,
- (iv) Kapcsolódó szolgáltatások, és
- (v) Ingatlanbefektetések.

3. táblázat – Üzleti szegmensek főbb pénzügyi adatai

	2018	2019	2019	2020
(adatok m Ft-ban)	Q1-Q4	Q1-Q4	H1	H1
Ingatlanközvetítő franchise	1.415,2	1.577,5	818,1	645,6
Saját iroda üzemeltetés	1.560,2	1.479,2	725,8	558,8
Pénzügyi közvetítő	2.774,3	4.388,2	2.036,2	3.001,8
Kapcsolódó szolgáltatások	448,8	467,4	250,1	179,8
Ingatlan befektetések	2.135,1	323,9	214,8	106,3
Egyéb	-348,4	-344,5	-162,1	-140,9
Árbevétel összesen	7.985,2	7.891,7	3.882,8	4.351,3
Ingatlanközvetítő franchise	303,7	409,1	201,4	155,7
Saját iroda üzemeltetés	90,8	71,4	52,7	20,8
Pénzügyi közvetítő	603,9	691,6	262,2	462,6
Kiegészítő szolgáltatások	148,4	191,6	108,0	58,9
Ingatlanbefektetések	1.123,8	310,6	161,2	51,6
Egyéb	-56,4	-57,9	-35,7	-41,3
EBITDA összesen	2.214,2	1.616,3	749,8	708,3
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	<i>21%</i>	<i>26%</i>	<i>25%</i>	<i>24%</i>
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>6%</i>	<i>5%</i>	<i>7%</i>	<i>4%</i>
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>22%</i>	<i>16%</i>	<i>13%</i>	<i>15%</i>
<i>Kiegészítő szolgáltatások</i>	<i>33%</i>	<i>41%</i>	<i>43%</i>	<i>33%</i>
<i>Ingatlanbefektetések</i>	<i>53%</i>	<i>96%</i>	<i>75%</i>	<i>49%</i>
<i>Egyéb</i>	<i>16%</i>	<i>17%</i>	<i>22%</i>	<i>29%</i>
EBITDA margin összesen	28%	20%	19%	16%

Forrás: A Cégcsoport 2019-es auditált és 2020. első féléves nem auditált kimutatásai

5.1.1. Franchise üzletág

A Duna House Group irodaszám tekintetében Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata, mely elsősorban új és használt lakóingatlanok értékesítését végzi, emellett kiadó lakóingatlanok és kereskedelmi ingatlanok közvetítésével is foglalkozik.

Működési modell

A franchise modell az ingatlanközvetítés gyakori működési formája. A franchise-ként működő közvetítői hálózatok más üzleti modellekhez képest gyorsabban képesek elérni a szükséges piaci lefedettséget, hamarabb érvényesül a hálózati hatás: eladók és vevők széleskörű elérése. A Duna House Group franchise hálózataihoz csatlakozó franchise partnerek hozzáférést kapnak egy kidolgozott, formalizált rendszerhez, mely elismert márkanevet, egységes arculatot, know-how-t és támogatást biztosít értékesítés, marketing, informatika és a működés egyéb területein.

1. ábra – Duna House Group által nyújtott franchise támogató szolgáltatások



A lengyel Metrohouse a 2016. évi akvizíciót megelőzően a támogatási területeknek csak egy részét nyújtotta franchise partnerei számára. A Duna House Group magyar tapasztalatait felhasználva, a lengyel piaci sajátosságok figyelembevételével fokozatosan alakította ki a Metrohouse franchise rendszer teljes körű támogatási spektrumát 2016-2018. évek során. A megerősített franchise tevékenység 2019. évre képessé vált arra, hogy jelentősen bővítse franchise partnerei számát.

Az ingatlanközvetítő akkor tud sikeres lenni, ha széleskörű eléréssel és az ingatlan, valamint a vevői preferenciák minél teljesebb ismeretével rendelkezik. A franchise modell egyértelmű előnye az irodák saját üzemeltetésével szemben, hogy üzleti partnerek bevonásával lényegesen gyorsabban növelhető a lefedettség és az eladó ingatlanokhoz, potenciális vevőkhöz való hozzáférés. Az egységes arculaton, infrastruktúrán és know-how-n keresztül mind a vevők, mind az ingatlanértékesítők felé biztosított a konzisztens, magas minőségű szolgáltatás.

Franchise-ba adóként a Cégcsoport jelen üzletágának elsődleges üzleti partnerei a franchise partnerek. A Duna House és Metrohouse franchise partnerek legfontosabb feladata az ingatlanközvetítő irodák működtetése, az értékesítést végző saját partnereik szerződtetése és megtartása, valamint a helyi marketing és márkáépítés. Egy franchise partner egy vagy több irodát is nyithat. A Duna House Group és a franchise partnerek között létrejött franchise szerződés szabályozza a franchise partnerek üzleti tevékenységét és működését, valamint számos megjelenésbeli és működésbeli standard betartására kötelezi őket. E standardokat a franchise kézikönyv határozza meg részletesen.

A Duna House Group elsődleges célja új franchise partnerek szerződtetése, meglévő partnerei megtartása, új ingatlanközvetítő hálózatok létrehozása és/vagy felvásárlása, valamint franchise partnerei magas szintű üzleti támogatása. A Duna House Group kiemelt figyelmet fordít arra és ellenőrzi, hogy a márkanevei alatt működő üzleti partnerei betartsák és terjesszék az általa alkalmazott szakmai normákat, valamint hogy minél hamarabb sikeresen tudják végezni a tevékenységet.

Bevételi modell

A franchise üzletág bevételei a független franchise partnerek és a saját üzemeltetésű iroda üzletág által fizetett egyszeri és folytonos díjakból származnak. A franchise partnerekkel kötött hosszú távú (jellemzően 5 éves) szerződések értelmében, a franchise partnerek szerződéskötéskor (ideértve a megújítást is) egyszeri belépési díjat fizetnek. Ezt követően havonta az irodáik által generált havi forgalom 10%-át, de legalább egy, a franchise márkától és a működési területtől függő minimum folytonos díjat fizetnek a Cégcsoportnak. A Duna House Group a belépési díjak és a minimum díjak tekintetében egyedi esetekben kedvezményeket adhat a stratégiai célok támogatása érdekében.

A folytonos díjak a franchise partnerek és a hozzájuk tartozó értékesítők által az adott hónapban elért irodajutalék alapján számítandóak. Az irodajutalék az adott irodához tartozó értékesítők és franchise partner által együttesen generált megbízási díjak nettó összege. A franchise partnerek eladói vagy vevői, de akár mindkét oldalon egyaránt részesedhetnek a megbízási díjból, így az irodajutalék az alábbi három tételből tevődik össze: (1) Megbízóktól kapott jutalék, mínusz (2) ebből vevő oldali franchise partnereknek és értékesítőknek továbbfizetett jutalék, plusz (3) vevői oldalon kapott jutalék.

A folytonos díjak mértéke az irodajutalék 10%-a, amely 8% szolgáltatási és franchise díjból, valamint 2% marketingdíjból áll. A marketing díj a franchise partnerek hozzájárulása a marketing költségekhez, amelyet a Duna House Group teljes mértékben brandépítésre és egyéb marketing tevékenységre fordít.

4. táblázat – Duna House és Metrohouse márkánév alatt működő irodák száma

darab	2016.dec.31	2017.dec.31	2018.dec.31.	2019.dec.31.	2020.jún.30
Duna House (Magyarország)*	153	161	163	166	157
Metrohouse (Lengyelország)	79	74	67	84	78
Duna House (Csehország)	1	1	4	4	2
Összesen	233	236	234	254	237

* Tartalmazza a 2020. januárban beolvasott Smart Ingatlan márka irodáit is.
Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

5. táblázat – A Duna House Group saját és független franchise ingatlanközvetítő irodáinak száma

darab	2016.dec.31	2017.dec.31	2018.dec.31.	2019.dec.31.	2020.jún.30
Duna House (Magyarország)	19	20	18	15	13
Metrohouse (Lengyelország)	8	9	9	9	8
Duna House (Csehország)	1	1	1	1	1
Saját irodák	28	30	28	25	22
Duna House (Magyarország)	134	141	145	151	144
Metrohouse (Lengyelország)	71	65	58	75	70
Duna House (Csehország)	0	0	3	3	1
Független irodák	205	206	206	229	215
Összes iroda	233	236	234	254	237

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

6. táblázat – Franchise ingatlanközvetítő szegmens főbb pénzügyi adatai

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS	2018	2019	2019	2020
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1-Q4	Q1-Q4	H1	H1
Értékesítés nettó árbevétele	1.415,2	1.577,5	818,1	645,6
Közvetlen költségek	132,7	121,9	63,2	50,9
Bruttó fedezet	1.282,6	1.455,6	754,9	594,7
Közvetett működési költségek	978,8	1.046,5	553,5	439,0
EBITDA	303,7	409,1	201,4	155,7
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	91%	92%	92%	92%
<i>EBITDA margin (%)</i>	21%	26%	25%	24%
Hálózati jutalékbevételel*	10.238,6	10.655,9	5.478,6	4.377,8
Magyarország	8.409,3	8.410,3	4.496,6	3.357,0
Lengyelország	1.544,7	1.874,0	809,5	876,5
Csehország	284,7	371,6	172,5	144,3
Hálózati irodaszám (db)	234	254	250	236
Magyarország	163	166	173	156
Lengyelország	67	84	74	78
Csehország	4	4	3	2

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

Forrás: A Cégcsoport 2019-es auditált és 2020. első féléves nem auditált kimutatása

A Cégcsoport franchise rendszereinek működési modellje és jutalékrendszere többször változott 2003 óta. A Cégcsoport menedzsmentjének célja egy olyan rendszer fenntartása mely a jogszabályi keretek betartása mellett versenyképes szolgáltatást kínál és ehhez megfelelően motiválja franchise partnereit és Értékesítőit. Jutalékrendszert érintő változások a Cégcsoport normál üzleti működésének részét képezik és a jövőben is várhatóak.

5.1.2.SAJÁT IRODA SZEGMENS

A Cégcsoport Magyarországon Duna House, illetve Lengyelországban Metrohouse márkanév alatt saját maga is üzemeltet irodákat. A Duna House Group Duna House márkanév alatt, ugyanakkor a magyar Duna House franchise hálózattól függetlenül rendelkezik további egy saját üzemeltetésű irodával Csehországban is, mely 2016 szeptember 2-től kezdődően tartozik a Cégcsoporthoz. A saját üzemeltetésű magyar Duna House irodák főként Budapesten és környékén, a Metrohouse irodák elsősorban lengyel nagyvárosokban, míg a cseh iroda Prágában üzemelnek. Az irodahelyiségeket jellemzően bérlő, egyes esetekben tulajdonolja a Duna House Group.

7. táblázat – Duna House és Metrohouse márkanév alatt működő saját üzemeltetésű irodák száma

darab	2016.dec.31	2017.dec.31	2018.dec.31.	2019.dec.31.	2020.jún.30
Duna House (Magyarország)*	19	20	18	15	13
Metrohouse (Lengyelország)	8	9	9	9	8
Duna House (Csehország)	1	1	1	1	1
Saját irodák	28	30	28	25	22

*
Tartal mazza a 2020. január ban beolva dt

8. táblázat – Saját iroda üzemeltetés szegmens főbb pénzügyi adatai

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS	2018	2019	2019	2020
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1-Q4	Q1-Q4	H1	H1
Értékesítés nettó árbevétele	1.560,2	1.479,2	725,8	558,8
Közvetlen költségek	900,1	865,1	414,8	352,0
Bruttó fedezet	660,1	614,2	311,1	206,8
Közvetett működési költségek	569,3	542,8	258,3	186,0
EBITDA	90,8	71,4	52,7	20,8
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	42%	42%	43%	37%
<i>EBITDA margin (%)</i>	6%	5%	7%	4%
Hálózati jutalékbevétele*	1.806,8	1.737,3	877,2	597,3
Magyarország	1.013,3	912,7	513,9	252,9
Lengyelország	524,2	534,8	229,1	230,9
Csehország	269,2	289,8	134,1	113,5
Hálózati irodaszám (db)	28	25	29	22
Magyarország	18	15	18	13
Lengyelország	9	9	10	8
Csehország	1	1	1	1

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

Forrás: A Cégcsoport 2019-es auditált és 2020. első féléves nem auditált kimutatása

A Cégcsoport stratégiájában fontos szerepet tölt be a saját üzemeltetésű iroda üzletág. A franchise hálózat kialakításának kezdeti szakaszában hozzájárult a hálózati hatás megteremtéséhez, vagyis az ügyfélszám azon kritikus mértékének eléréséhez, amelynek hatására más franchise partnereknek is megérte csatlakozni a Cégcsoport franchise hálózatához. A főként Budapesten és agglomerációjában lévő irodák továbbá referenciaként is szolgálnak a magyar franchise partnerek számára. A saját üzemeltetésű iroda üzletág nagyban hozzájárul ahhoz, hogy a Duna House Group valós képet kapjon az ingatlanpiac aktuális helyzetéről, segíti az igények feltérképezésében és ingatlanpiaci innovációk hálózati bevezetésében.

A saját üzemeltetésű irodák működésüket és díjazásukat tekintve az összes lényeges feltétel vonatkozásában, mint az egyszeri belépési díjak, a folytonos díjak, a kötbérek, a franchise szabályok stb. teljesen azonosak a független franchise partnerek által üzemeltetett társaikkal.

A saját üzemeltetésű iroda üzletág bevétele a vele szerződéses viszonyban álló értékesítők által eladói vagy vevői oldalon közvetített ingatlanok után i) a megbízótól közvetlenül kapott megbízási díjból, ii) más franchise partner által vevőközvetítésért fizetett díjból, valamint iii) a magyar franchise rendszerek esetében az Értékesítő által továbbfizetett franchise díjból állhat. Mivel a Metrohouse értékesítői a Metrohouse saját üzemeltetésű irodáitól kapják a közvetítői díjakat, a szegmens lengyel leányvállalatai magasabb közvetlenköltség-hányaddal működnek.

5.1.3. PÉNZÜGYI TERMÉK KÖZVETÍTÉS

A Cégcsoport pénzügyi termék közvetítéssel foglalkozó magyar és lengyel leányvállalatai által hitelintézetekkel és biztosítókkal kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vásárlásához vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. Ennek keretében lakáshiteleket, babaváró hitelek, lakás elő-takarékossági termékeket

és biztosítási termékeket kínál, ugyanakkor elérhetők személyi kölcsönök vagy bankszámlák is közvetített termékei között. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos támogatást és a hozzá kapcsolódó teljes körű ügyintézését. Ezen szolgáltatások az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek és a biztosítótársaságok jutalék formájában díjazták.

A Cégcsoport tudatos stratégia mentén kezdte meg pénzügyi termékek közvetítését 2004-ben, mára a szegmens a Duna House Group bevételeinek legnagyobb hányadát adó üzletága. 2019-ben 195,4 milliárd Ft hitelt közvetített Magyarországon és Lengyelországban összesen.

9. táblázat – Pénzügyi közvetítő szegmens főbb pénzügyi adatai

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS	2018	2019	2019	2020
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1-Q4	Q1-Q4	H1	H1
Értékesítés nettó árbevétele	2.774,3	4.388,2	2.036,2	3.001,8
Közvetlen költségek	1.839,0	3.125,5	1.481,8	2.246,7
Bruttó fedezet	935,3	1.262,6	554,4	755,1
Közvetett működési költségek	331,4	571,1	292,3	292,6
EBITDA	603,9	691,6	262,2	462,6
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>34%</i>	<i>29%</i>	<i>27%</i>	<i>25%</i>
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>22%</i>	<i>16%</i>	<i>13%</i>	<i>15%</i>
Hitelvolumen (mrd HUF)	103,1	195,4	87,0	131,8
Magyarország	55,4	74,4	29,3	40,1
Lengyelország	47,7	121,0	57,7	91,8

Forrás: A Cégcsoport 2019-es auditált és 2020. első féléves nem auditált kimutatása

A Duna House Group minden jelentős pénzintézettel szerződéses kapcsolatban áll Magyarországon és Lengyelországban. Bevételeit a közvetített hitelek és egyéb termékek után kapott jutalékok alkotják. A jutalékok meghatározóan a folyósított hitelösszegekkel arányosak, nagyobb részt szerzési, kisebb részt fenntartási (speratív) jutalékokból állnak. A jutalékok szintje egyedül Magyarországon korlátozott a 2016. március 21-én életbelépett jutaléklafon óta, amely 2%-os szinten maximalta a bankok által jelzáloghitelekre adható jutalékok mértékét, miközben a fenntartási jutalékoknak az összesen kapott jutaléknak minimum a 20%-át kell kitennie.

A tevékenység végzése során a Duna House Group engedéllyel rendelkező pénzügyi szakértőkkel működik együtt különböző szorosságú konstrukciókban, akiknek az együttműködés formájától függően eltérő mértékű jutalékot fizet tovább a kapott jutalékbevételekből. A pénzügyi termékek közvetítését a 2020. június 30-án összesen 944 pénzügyi szakértő végezte. A tevékenység jellegéből adódóan erős a keresztértékesítés a Duna House Group ingatlanközvetítési szegmensével, ugyanakkor erős a pénzügyi szakértők saját ügyfélszerzése is, országonként eltérő mértékben.

A 2018-2020-as években a Duna House Group két akvizícióval is erősítette jelenlétét a lengyel hitelközvetítési piacon: 2018. novemberében a Gold Finance Sp. z o.o, majd 2020. januárjában az Alex T. Great Sp. z o.o társaságokat vásárolta fel.

5.1.4.KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK

A Cégcsoport Magyarországon számos további, nem-pénzügyi kiegészítő szolgáltatást nyújt, elsősorban ingatlan-adásvételekhez kapcsolódóan az ügyfeleinek minél teljesebb kiszolgálása érdekében. Független partnerek közreműködésével energetikai tanúsító szolgáltatást nyújt lakásukat értékesítő ügyfelei részére, valamint pénzintézetek és más piaci szereplők részére végez és közvetít ingatlan értékbecslői szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó, elsősorban külföldi, vagy külföldön tartózkodó ügyfelei számára Home Management márkanév alatt ingatlankezelési tevékenységet végez, amely keretein belül havidíj fejében vállalja az adott ingatlan bérbeadásával kapcsolatos teljes körű ügyintézését. A Duna House Group hasonló kiegészítő jellegű szolgáltatások bevezetésébe kezdett a lengyel piacon is.

10. táblázat – Kapcsolódó szolgáltatások szegmens főbb pénzügyi adatai

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK	2018	2019	2019	2020
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1-Q4	Q1-Q4	H1	H1
Értékesítés nettó árbevétele	448,8	467,4	250,1	179,8
Közvetlen költségek	124,2	102,0	53,8	47,5
Bruttó fedezet	324,6	365,4	196,2	132,3
Közvetett működési költségek	176,3	173,8	88,2	73,3
EBITDA	148,4	191,6	108,0	58,9
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	72%	78%	78%	74%
<i>EBITDA margin (%)</i>	33%	41%	43%	33%
Lakásalap átlagos NAV	2.835,5	4.714,0	4.483,2	4.494,4

Forrás: A Cégcsoport 2019-es auditált és 2020. első féléves nem auditált kimutatása

Alapkezelés

A Duna House Group 2016 második félévétől az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt. néven indította el alapkezelési tevékenységét, mellyel a professzionális lakóingatlan befektetéseket kíván elérhetőbbé tenni lakossági és intézményi befektetők számára. Az alapkezelési tevékenységet 2016. április 20-án engedélyezte az MNB, Magyarország első lakóingatlan alapjának sikeres nyilvános jegyzésére pedig 2016. augusztus 1. és 3. között került sor, az alap nettó kezelt vagyona 2020. június 30-án 4 040 millió Ft volt.

Az Alapkezelő a tevékenységének ellátásáért alapkezelési díjat számol fel. Az éves alapkezelési díj mértéke a DHMLI nettó eszközértéke után legfeljebb évi 2%. Az Alapkezelő a forgalmazók 1%-os jutalékát az alapkezelési díjből fizeti. Az alapkezelési díj számításának alapja a hetente megállapított és közzétett nettó eszközérték. Az alapkezelési díj - utolsó nettó eszközértékre vetített időarányos részének - elszámolására minden eszközérték számításakor, kifizetésére havonta (a következő hónap 10. napjáig) kerül sor.

A DHMLI kezeléséért az Alapkezelő sikerdíjat is jogosult felszámítani, melynek mértéke, számítása, elhatárolása és levonása az alábbiak szerint történik. A sikerdíj csak abban az esetben illeti meg az Alapkezelőt, amennyiben az adott évben a DHMLI benchmarkjánál magasabb hozamot sikerült elérnie. A sikerdíj mértéke a benchmark feletti hozam 20%-a. Az év során a benchmark feletti teljesítmény esetén az Alapkezelő folyamatosan, azaz minden eszközérték számítási napon elhatárolja az aktuálisan fennálló fizetendő sikerdíj mértékét. Az elhatárolt sikerdíjak elszámolására a naptári év végén kerül sor. Az alap benchmarkja az RMAX index.

A DHMLI által tulajdonolt ingatlanokról negyedévente értékbecslések készülnek annak érdekében, hogy a piaci árak változása tükröződjön a nettó eszközértékben, valamint az alap hozamának számításakor.

Home Management (ingatlankezelés)

A Cégcsoport Magyarországon lakáscélú ingatlanok kezelői tevékenységét is ellátja, főként külföldi ingatlantulajdonosok számára. A szolgáltatás kereteibe a következők tartoznak bele: bérbeadás, bérleti díj fizetési monitoring, behajtás, rezsikezelés, karbantartás, könyvelés és tulajdonosi érdekképviselet. A karbantartási és könyvelési feladatokat a Duna House Group alvállalkozóknak szervezi ki. A Cégcsoport saját fejlesztésű szoftverrel rendelkezik, amely segítségével jelentősen tudja automatizálni a menedzsment folyamatokat. Szolgáltatásaiért a Duna House Group jellemzően a bérleti díj 10%-át kitevő, minimum nettó 10 ezer Ft havidíjat szed. A Cégcsoport 2020. június 30-án körülbelül 450 lakóingatlanból álló állományt kezelt, melynek nagyságrendileg a 90%-a volt kiadva. A portfólióban elsősorban budapesti és azon belül is belvárosi ingatlanok találhatóak.

A Metrohouse a Home Management magyarországi ingatlankezelési tevékenységéhez hasonló szolgáltatást vezetett be 2018-ban a lengyel piacon. Jelenleg közel 100 lakóingatlant kezel.

Értékbecslés

A Cégcsoport Magyarországon 2009. óta készít és közvetít értékbecslői szolgáltatást pénzügyintézetek és más piaci szereplők részére. Az országos lefedettségű értékbecslési tevékenységet független szakemberek végzik, a Duna House Group szervezési és minőségbiztosítási feladatokat lát el.

Energetikai Tanúsítvány

A Cégcsoport legújabb kiegészítő szolgáltatása a 2011. év végén indított energetikai tanúsítvány közvetítés és készítés. A jogszabályban kötelezővé tett energetikai tanúsítással eladókat és bérbeadókat szolgál ki a Duna House Group.

A Cégcsoport független szakemberekkel áll szerződéses kapcsolatban, akik az ország egész területén végzik az ingatlanok energetikai felmérését és tanúsítását. Az ügyfél a tevékenységet végző vállalkozóval áll közvetlen kapcsolatban, a Duna House Group csupán koordinációs, valamint minőség ellenőrzési feladatokat lát el, melynek fejében üzletszerzési jutalékra jogosult.

5.1.5. INGATLANBEFEKTETÉSI ÜZLETÁG

Ingatlanközvetítői tevékenysége révén a Duna House Groupnak közvetlen rálátása van az ingatlanpiaci kereslet és kínálat alakulására, melyet saját befektetéseken keresztül is hasznosít. A Cégcsoport saját ingatlanportfólióval is rendelkezik és lakóingatlan projekteket fejleszt.

11. táblázat – Ingatlanbefektetések szegmens főbb pénzügyi adatai

INGATLAN BEFEKTETÉSEK	2018	2019	2019	2020
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1-Q4	Q1-Q4	H1	H1
Értékesítés nettó árbevétele	2.135,1	323,9	214,8	106,3
Közvetlen költségek	1.214,9	108,8	54,2	23,5
Bruttó fedezet	920,2	215,1	160,6	82,8
Közvetett működési költségek*	-203,6	-95,5	-0,5	31,2
EBITDA	1.123,8	310,6	161,2	51,6
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	43%	66%	75%	78%
<i>EBITDA margin (%)</i>	53%	96%	75%	49%
Ingatlanok könyv szerinti értéke	1.824,7	2.162,5	1.903,7	2.082,8
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	1.443,6	1.836,0	1.570,1	1.763,3
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	381,1	326,5	333,6	319,5
Ingatlanok darabszáma (db)	16	17	16	16
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	12	14	11	13
Operatív ingatlanok darabszáma	4	3	5	3

Forrás: A Cégcsoport 2019-es auditált és 2020. első féléves nem auditált kimutatása

Ingatlan-portfólió

Kihasnálva ingatlanpiaci szakértelmét és a jelenlegi kedvező piaci környezetet, a Duna House Group ingatlanbefektetésekbe kezdett Magyarországon. A portfólió kialakításánál az elsődleges szempontok között a kiadhatóság, a megfelelő értékesíthetőség és a várható bérleti hozam szerepelnek. Kereskedelmi ingatlanok akkor kerülhetnek a portfólióba, amennyiben azok megfelelően likvidek (például frekvenciált belvárosi üzlethelyiségek) és rendelkeznek hosszú távon elkötelezett, fizetőképes bérlővel, vagy alkalmasak lehetnek arra, hogy a Cégcsoport saját irodái számára üzlethelyiségként szolgáljanak.

A Cégcsoport befektetési célú lakó és kereskedelmi ingatlanportfóliójának 2020. március 31-i könyv szerinti értéke 1 753 millió Ft volt. A befektetési céllal vásárolt ingatlanok mellett a Duna House Group, magyarországi operatív tevékenységének támogatásához további ingatlanokkal is rendelkezik, melyek könyv szerinti értéke 323 millió Ft volt 2020. március 31-én. Az operatív ingatlanokat 2019. március 7-én független értékbecslő 899 millió Ft-ra értékelte.

Ingatlan-fejlesztések

Az új építésű lakóingatlanok piacán jelentős kínálati hiány alakult ki Magyarországon a 2008-as válságot követően. A támogató kormányzati programok (ideiglenesen 5%-ra csökkentett ÁFA tartalom és „CSOK”) következtében rövidtávon vonzó piaci lehetőséget látott lakóingatlan-fejlesztésben a Duna House Group és így négy budapesti telken összesen öt saját lakóingatlan-fejlesztésbe kezdett 2015 végétől társbefektetők bevonásával. A társbefektetők a MyCity Residence projektet leszámítva 2017. március 12-én kivásárlásra kerültek.

A projekteket az alábbi táblázat foglalja össze:

12. táblázat – A Cégcsoport lakóingatlan fejlesztési projektjei

	Reviczky Liget	Forest Hill	MyCity Residence	MyCity Panorama
Helyszín	Budapest XVIII. kerület, Reviczky Gyula utca	Budapest III. kerület, Pusztakúti út	Budapest III. kerület, Hunor utca és Vörösvári út	Budapest III. kerület, Pusztakúti út
Státusz	<i>Befejezve</i>	<i>Kivitelezési fázis</i>	<i>Birtokba adási fázis</i>	<i>Tervezési fázis</i>
Duna House Group részesedése	100%	100%	50% Tőkekonzolidáció ön keresztül	100%
Várható befejezés	2018-ban befejezve	A lakások műszaki készre jelentése 2021. április végére várható.	2020 április végével az építési fázis lezárásra került.	-
Várható átadás és árbevétel realizálás	Átadva 2018 - 2019	Q2 2021 – Q1 2022	Q3 2020 - Q1 2021	2024 - 2025
Lakások száma	86	154	100	57
Értékesített lakások %-a	100%	64%	84%	0%

A Duna House Group ötödik, Budapest XIII. kerület, Zsinór utcai projektje 2018. július 2-án értékesítésre került a Társaságtól független befektetőknek.

A fenti táblázat szerinti fejlesztéseket a Kibocsátó egyes Leányvállalatai végzik, a Kibocsátó saját maga ingatlanfejlesztést nem végez. A Kibocsátó nem vállalt garanciát a Leányvállalatok által végzett ingatlanfejlesztések tekintetében.

5.2. A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAI ÉS VERSENYHELYZETE

A Duna House Group a közép-kelet-európai régió meghatározó lakóingatlan-, és hitelközvetítő cégcsoportja. Meghatározó piacai a magyar és lengyel lakóingatlan és hitelpiac, azon belül is a jelzáloghitelezési szegmens, így jelen összefoglaló e piacokat elemzi.

A Duna House Group véleménye szerint a lakóingatlan és hitelpiacok egymással összefüggő, alapvetően hosszú, évtizedes ciklusok által vezérelt piacok. Az általános gazdasági környezet, úgy mint GDP növekedés, munkanélküliség, infláció mellett életmódbeli és lokális tényezők, kormányzati ösztönzők is befolyásolják azokat. Emellett egyre inkább jellemző a régió lakóingatlan piacára a befektetői gondolkodású tulajdonosok jelenléte, így az utóbbi években az alternatív befektetési lehetőségek is jelentős hatással voltak egy-egy fokozottan befektetők által dominált területre.

A Cégcsoport piacai alapvetően a gazdasági ciklusokat követő piacok. A Duna House Group menedzsmentjének véleménye szerint ezzel ellentétes, az alapvető ciklust tompító hatású a Cégcsoport által végzett közvetítői tevékenység és a magánértékesítések közti arány változásának dinamikája: i) konjunktúra idején az ingatlanok eladói könnyebben találnak önállóan is vevőt, a vevők számára pedig a hitelfelvétel is egyszerűbben bonyolítható; ugyanakkor ii) nehéz piaci környezetben visszaesik a fizetőképes kereslet, az eladók erőteljesen támaszkodnak a nagy elérést biztosító közvetítőre, a vevőknek pedig támogatásra van szükségük, hogy eligazodjanak a szigorú banki feltételek között. Mindezek hatására a Duna House Group menedzsmentjének meggyőződése, hogy gyenge gazdasági környezetben magasabb piaci részesedést érhet el a közvetítői tevékenység, mint konjunktúra idején.

5.2.1. MAGYAR INGATLANPIAC

A pénzügyi válság 2008. szeptemberi kirobbanása drasztikusan visszavetette az ingatlanpiaci tranzakciókat az azt követő 5 évben. A válság első éveiben a Duna House Group a működése alapját adó üzletágakra kezdett el koncentrálni, így az által közvetített tranzakciók száma minimális stagnálást követően 2010-től már növekedni tudott és a piacot jelentősen meghaladva évi 5-20 százalékkal emelkedett 2013-ig. Piaci részesedése a 2008-as 3,1 százalékról 2013-ra 8,6 százalékra nőtt. A 2014-2018 között a lakáspiac jelentősen visszakorrigált, a Duna House Group piaci részesedése pedig fokozatosan 5,7%-ra mérséklődött, mely jelentősen meghaladja a 2008-as válság előtti 3,1%-os szintet. A lakóingatlanpiac 2019-ben, hat év után először negatív irányba fordult, a Duna House által értékesített ingatlanok számában 10 százalékos visszaesés volt tapasztalható.

13. táblázat Magyarországon megvalósult lakóingatlan tranzakciók száma 2008-2020

<i>ezer darab</i>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Magyar lakáspiaci tranzakciószám	154.1	91.1	90.3	87.7	86.0	88.7	113.8	134.1	146.3	153.8	163.7	157.0	131.5 **
DH Csoport által értékesített ingatlanok száma Magyarországon *	4.7	4.7	5.6	6.1	7.3	7.6	9.5	10.7	9.8	9.0	9.4	8.4	8.5
<i>Lakáspiaci növekedés</i>		-40.9%	-1.0%	-2.8%	-2.0%	3.2%	28.3%	17.9%	9.1%	5.1%	6.5%	-4.1%	-16.3%
<i>DH Csoport növekedése</i>		-0.5%	19.8%	7.8%	19.7%	4.8%	24.4%	12.6%	-8.4%	-7.4%	3.5%	-9.9%	0.3%
<i>DH Csoport piaci részesedése</i>	3.1%	5.2%	6.2%	6.9%	8.4%	8.6%	8.3%	8.0%	6.7%	5.9%	5.7%	5.4%	6.4%

*A Duna House Group franchise partnerei által eladási megbízás keretein belül értékesített ingatlanok száma

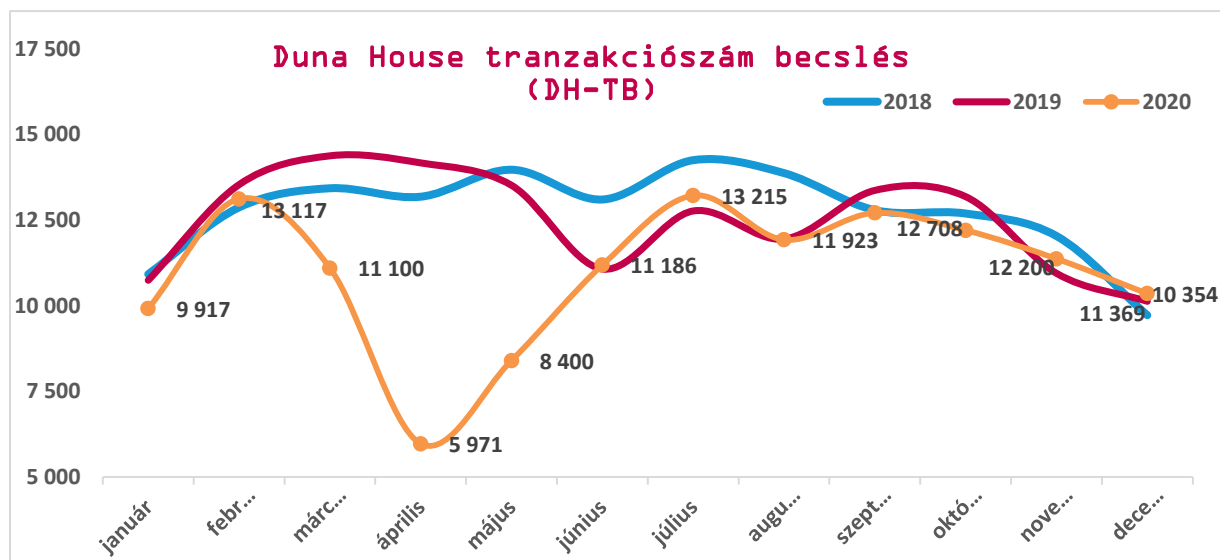
** Becslés

Forrás: Lakáspiaci tranzakciószám 2008-2019: KSH; Lakáspiaci tranzakciószám 2020: Duna House Group becslés; Duna House Group tranzakciószáma: nem-auditált belső kimutatások.

Az ingatlanpiaci tranzakciók 2019-es csökkenésében a magas ingatlanárak mellett fontos szerepet játszott a 2019. júniusában bevezetett a Magyar Állampapír Plusz (MÁP+), mely kedvező fix forint hozama miatt egyre több, korábban befektetési céllal vásárlót vont el a lakáspiacról.

Magyarországon a lakóingatlan piac a 2019. évi tranzakciós volumen szinteken kezdte a 2020. évet, majd a COVID-19 járvány kapcsán hozott kijárási korlátozások hatására drasztikusan visszaesett március utolsó két hetében, a hónap utolsó hetében 67%-os zuhanást produkálva év/év alapon. A volumenek május végére zártak vissza a korábbi szintekre.

2. ábra: Duna House Group becslése a Magyarországon megvalósult havi lakóingatlan tranzakciók számáról



Forrás: Duna House tranzakciószám becslés, magyarországi lakóingatlan tranzakciók országos száma

A COVID_19 járvány által egyik leginkább érintett ágazat a turizmus. Az elmaradó turisztikai bevételek negatívan érintik a rövidtávú lakáskiadással foglalkozó ingatlanbefektetői kört, amelynek negatív hatása lehet a lakásbefektetések hasznosításának számos területére és közvetetten a lakásárakra is.

Szabályozási szempontból a 2020-as év eddig legfontosabb változása a rövid távú, jellemzően pár napos lakáskiadások szabályozására irányuló 2020. évi XCVI. törvény 2020. július 14-ei elfogadása, melynek értelmében ezentúl az önkormányzatok rendeletben állapíthatják meg a magánszálláshelyeken és az egyéb szálláshelyeken az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát. Ingatlanpiaci szempontból ez a szigorítás a lakásárak és albérlési díjak mérséklődését, valamint a befektetési céllal vásárlók további kivonulását jelentheti a piacról.

A Duna House jelenleg az első számú ingatlanközvetítő hálózatnak számít Magyarországon mind az értékesítői hálózatot mind pedig a tranzakciószámokat tekintve, így a legjobban pozícionált arra, hogy egy esetlegesen gyengülő piacon a 2008-as válsághoz hasonlóan piaci részesedést szerezzen. A Cégcsoport versenytársai között szereplő irodahálózatok közül a legfontosabb az Otthon Centrum majd ezt követi az OTP Ingatlanpont és az Openhouse.

5.2.2. MAGYAR HITELPIAC

A 2008-as gazdasági válság a magyar lakóingatlanpiachoz képest jóval erőteljesebben hatott a hitelpiacra. A folyósított lakáshitelek összege 2008-ról két év alatt több, mint 70%-ot zuhant Magyarországon, majd stagnált 2013-ig. Ebben az időszakban a Duna House Group erősíteni tudta piaci pozícióját, és az általa közvetített hitelek értéke a lakáshitel piacnál jóval mérsékeltebb visszaesést szenvedett el, 2013-at követően pedig már jelentősen növekedni tudott.

14. táblázat Magyarországon folyósított lakáshitel volumenek 2008-2019

milliárd Ft	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Lakáshitel folyósítás – piaci adatok	851.4	328.1	231.1	178.7	124.3	150.2	240.1	362.4	468.4	649.5	851.9	911.4	846.1
DH Csoport által közvetített lakáshitelek értéke	17.6	12.7	14.3	10.6	7.4	10.2	17.4	20.3	27.7	38.8	53.0	58.8	60.9
Lakáshitelpiaci növekedés		61.5%	29.6%	22.7%	30.4%	20.8%	59.8%	50.9%	29.2%	38.7%	31.2%	7.0%	
DH Csoport növekedése		27.8%	12.5%	26.1%	30.4%	38.2%	71.6%	16.2%	36.7%	40.2%	36.7%	10.9%	
DH Csoport piaci részesedése	2.1%	3.9%	6.2%	5.9%	5.9%	6.8%	7.3%	5.6%	5.9%	6.0%	6.2%	6.5%	7.2%

* 1-11. havi adatok

Forrás: Lakáshitel folyósítás: MNB; Duna House Group által közvetített lakáshitelek: nem-auditált belső kimutatások.

A közvetített hitelvolumenek értéke 2014 óta évről évre dinamikusan nő. 2019-re a közvetített lakáshitelek értéke Magyarországon elérte a 903 milliárd Ft-ot, mely több mint két és félszerese a 2015-ben közvetített volumeneknek. Az évek óta fennálló 30%-49% körüli hitelpiaci növekedési ütem mérséklődött 2019-re, de még így is 6,7%-ot tett ki. 2019. július 1-től kibővítésre került a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK), így a támogatás már használt lakások vásárlásakor is igénybe vehető és bevezetésre került a támogatás egy új, speciális fajtája, a falusi CSOK. Szintén 2019. július 1-től került bevezetésre új termékként a magyar hitelpiacon a Babavárási hitel.

A Duna House Group által közvetítettek hitelek értéke 2016-2018 között közel 40% -kal növekedett éves szinten, azonban 2019-es piaci trendhez igazodva a Duna House Group növekedése is 10,9 százalékra mérséklődött, amivel még így is jelentősen meghaladta a hitelpiac bővülését. A lakástakarékpénztári termékek állami támogatásának 2018. október 17-i megszűnése következtében kieső termékek helyett a Duna House Group 2019. július 1-től új lehetőségként Babavárási hitelek közvetítésével bővítette portfólióját, melyet indulásától kezdve eddig több mint 14,5 milliárd Ft értékben közvetített. A Cégcsoport magyarországi lakáshitelpiaci részesedése 2016 óta folyamatosan nő, 2019-ben elérte a 6,5 százalékot.

A COVID-19 járvány hatására már 2020. márciusában mutatkoztak a piaci gyengülés jelei, majd jelentős visszaesést szenvedett a lakáshitel piac 2020. április-május hónapokban. A Duna House Group mindeközben jelentősen, közel 9%-ra tudta növelni piaci részesedését.

15. táblázat Magyarországon folyósított lakáshitel volumenek 2019-2020, havi adatok

(Adatok milliárd Ft)	Jan	Febr	Márc	Ápr	Máj	Jún	Júl	Aug	Szept	Okt	Nov	Dec
Folyósított lakáshitel volumen 2019	63.1	62.8	77.5	84.4	86.1	82.4	77.9	68.6	75.4	81.3	74.3	77.6
Folyósított lakáshitel volumen 2020	79.5	74.7	85.4	71.9	61.9	67.6	79.6	70.2	91.4	81.2	82.7	
Éves változás	26%	19%	10%	-15%	-28%	-18%	2%	2%	21%	0%	11%	
DH piaci részesedés 2019	5.7%	5.3%	6.1%	5.9%	6.0%	6.5%	6.3%	6.5%	7.3%	7.2%	6.6%	7.9%
DH piaci részesedés 2020	6.2%	6.3%	6.9%	7.2%	8.9%	6.8%	6.3%	8.5%	7.2%	7.8%	7.4%	

Forrás: Lakáshitel folyósítás: MNB; DH piaci részesedés: nem-auditált belső kimutatások.

A Duna House jelenleg az első számú hitelközvetítőnek számít Magyarországon árbevétel tekintetében. Főbb versenytársai közé tartozik az Otthon Centrum, a Financial Expert és a C&I Hitelnet. A hitelközvetítési tevékenység szorosan összefügg az ingatlanközvetítéssel, jelentős, de nem kizárólagos lead forrást jelentenek egymás számára. A Duna House Group menedzsmentjének véleménye szerint a versenyhelyzetet egyértelműen meghatározza az ingatlanközvetítésben való vezető szerepe.

5.2.3. LENGYEL INGATLANPIAC

A lengyelországi ingatlanpiacon 2018-ban az alacsony kamatlábak, folyamatosan növekvő gazdaság, alacsony munkanélküliség és a nyugat-európai szintekhez képest kedvezőbb árak miatt rekord mértékű ingatlanbefektetés történt, több, mint 7 milliárd euró értékben. Az újépítésű lakóingatlan piac a munkaerő költségek növekedése következtében az ország egyes részein lelassult, ugyanakkor az ország egészét tekintve 6.2%-kal bővült az átadott lakások száma. A 2019-es év lengyel ingatlan- és azon belül lakóingatlan piac alakulásáról jelenleg még nem áll rendelkezésre nyilvános, objektív adat

A cégcsoport 2016-ban akvizíció során lépett be a lengyel ingatlanpiacra. A felvásárlás után 1-2 évben a fókusz a teljes lengyel csapat újjáépítésére és az új támogatási funkciók kiépítésére helyeződött, így ebben az időszakban csökkent a Cégcsoport által közvetített lakások száma és így a piaci részesedés. A reform intézkedések hatására 2019-ben már 15%-os növekedés volt tapasztalható éves szinten a Duna House Group által közvetített ingatlanok számában.

Lengyelországban erős organikus növekedési fázisban érte a Cégcsoportot a COVID-19, így bár a megszorítások pár nappal hamarabb kezdődtek, mint Magyarországon, a volumenek mégis kisebb mértékben csökkentek év/év összehasonlításban. A Cégcsoport franchise hálózatának jutalékbevétele 16%-kal csökkent az év második negyedében, míg a saját irodák jutalékvolumene 20%-kal esett. Lengyelország esetében is május utolsó hetére visszatértek a tranzakciószámok a 2019. évi szintre.

16. táblázat Lengyelországban megvalósult lakóingatlan tranzakciók száma 2016-2020

<i>darab</i>	2016	2017	2018	2019	2020
Lengyel másodpiaci lakóingatlan tranzakciószám	100,719	112,848	122,382	128,973	n/a
DH Csoport által értékesített ingatlanok száma Lengyelországban*	3,092	2,496	2,176	2,504	2,872
<i>Lakáspiaci növekedés</i>		12.0%	8.4%	5.4%	n/a
<i>DH Csoport növekedése</i>		-19.3%	-12.8%	15.1%	14.7%
<i>DH Csoport piaci részesedése</i>	3.1%	2.2%	1.8%	1.9%	n/a

Forrás: Lakáspiaci tranzakciószám: Central Statistics Office of Poland; Duna House Group tranzakciószáma: nem-auditált belső kimutatások.

Lengyelországban mind irodaszámot mind pedig értékesítői hálózatot tekintve első helyen szerepel a Duna House Cégcsoport. Jelentősebb versenytársai a WGN, Home Broker, Freedom és Pólnoc Nieruchomości.

5.2.4. LENGYEL HITELPIAC

Magyarországhoz hasonlóan Lengyelországban is a hitelpiac folyamatos bővülése figyelhető meg az elmúlt években. 2018-ban mintegy 21%-kal nőtt a lakáshitelpiac mérete 2017 azonos időszakához képest, ezzel 44,6 milliárd PLN-ről, 53,8 milliárd PLN-re bővült, majd 2019-ben további 16% bővülés volt mérhető. A Cégcsoport növekedése azonban még ennél is dinamikusabb növekedést mutatott köszönhetően a Gold Finance Sp.z.o.o 2018. novemberi és Alex T. Group 2020. januári akvizíciójának. A Duna House Group piaci részesedése a 2016. évi csekély 0,7%-ról három év alatt 2,4%-ra erősödött. 2020-ban a COVID-19 járvány ellenére az Alex T. Group felvásárlása következtében növekedni tudott a Cégcsoport, 16%-kal bővült a közvetített hitelek folyósított szerződéses összege az év második negyedében.

17. táblázat Lengyelországban folyósított lakáshitel volumenek 2016-2019

(Adatok millió PLN)	2016	2017	2018	2019	2020
Lengyel lakáshitel folyósítás – piaci adatok	39,496.0	44,574.0	53,815.0	62,629.0	n.a.
Duna House Group által közvetített hitelek értéke Lengyelországban	264.5	341.9	584.3	1,486.5	2,282.4
Lakáshitelpiaci növekedés		12.9%	20.7%	16.4%	n.a.
Duna House Group növekedése		29.3%	70.9%	154.4%	53.5%
Duna House Group piaci részesedése	0.7%	0.8%	1.1%	2.4%	n.a.

Forrás: Piaci adatok: Polish Banks Association; Duna House Group által közvetített lakáshitelek: nem-auditált belső kimutatások.

A Cégcsoport jelenleg Lengyelország legnagyobb független, nem banki vagy biztosítói háttérű hitelközvetítője. A teljes jelzálog hitelpiacot tekintve pedig az 5. helyen szerepel. A Duna House Group függetlensége révén a leghitelesebben tudja képviselni a többes ügynöki szerepet a lengyel piacon.

5.3. A TÁRSASÁG MEGLÉVŐ ÉS FOLYAMATBAN LÉVŐ BERUHÁZÁSAI

A Kibocsátó valamennyi beruházása és befektetése bemutatásra került a 4. és 5. fejezetben.

6. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

A jelen Információs Dokumentum jelen fejezetében lévő kiemelt pénzügyi információkat a jelen Információs Dokumentum 17. fejezete szerint hivatkozással beépített pénzügyi beszámolókkal és az azokhoz fűzött megjegyzésekkel, valamint a jelen Információs Dokumentum 2. „Kockázati tényezők” című fejezetében bemutatott kockázati tényezőkkel együtt ajánlott figyelembe venni. A jelen fejezet együtt értelmezendő továbbá a jelen Információs Dokumentum 5. „A Társaság üzleti tevékenységének áttekintése” című fejezetében foglalt információkkal.

A Kibocsátó IFRS szerinti auditált, konszolidált 2019. éves és IFRS szerinti nem auditált, konszolidált 2020. féléves jelentésének kiemelt pénzügyi információi az alábbiak. A Kibocsátó könyvvizsgálója korlátozás nélküli véleménnyel látta el a Kibocsátó 2019. évi konszolidált pénzügyi beszámolóját.

6.1. EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás adatok ezer Ft-ban	2018.12.31	2019.12.31	2019.06.30	2020.06.30
	Auditált	Auditált	Nem auditált	Nem auditált
Értékesítés nettó árbevétele	7,985,170	7,891,743	3,882,832	4,351,268
Egyéb működési bevétel	302,790	219,960	89,780	60,519
Disposal Group eladásából származó eredmény	51,946	0	0	0
Bevételek összesen	8,339,907	8,111,703	3,972,613	4,411,787
Saját termelésű készletek állományváltozása	(621,540)	(1,631,112)	(751,925)	(685,916)
Anyagköltségek	61,618	128,560	32,093	116,753
Eladott áruk és szolgáltatások	1,405,221	1,325,067	530,157	1,042,356
Igénybevett szolgáltatások	4,415,172	5,646,369	2,919,990	2,748,814
Személyi jellegű ráfordítások	677,017	812,517	416,693	378,555
Értékcsökkenés és amortizáció	99,697	90,483	45,628	53,214
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	0	127,594	62,484	66,110
Egyéb működési ráfordítások	188,211	214,021	75,842	102,897
Működési költségek	6,225,396	6,713,498	3,330,964	3,822,783
Működési eredmény	2,114,510	1,398,205	641,648	589,004
Pénzügyi bevételek	38,292	63,497	29,680	70,974
Pénzügyi ráfordítások	(100,989)	(144,161)	(63,002)	(56,881)
Tőkemódszerrel értékelt részesedés	(37,278)	(51,543)	(24,266)	(24,168)
Adózás előtti eredmény	2,014,535	1,265,998	584,061	578,929
Jövedelemadók	310,085	193,102	79,502	109,126
Adózott eredmény	1,704,450	1,072,896	504,559	469,804

A Cégcsoport konszolidált bevételei összesen 8,1 milliárd Ft-ot tettek ki 2019-ben, működési eredménye pedig 1,4 milliárd Ft volt. A működési eredményben bekövetkezett csökkenést az összehasonlító időszakhoz képest a következők magyarázzák:

- A Cégcsoport egyik ingatlanfejlesztő leányvállalata a Reviczky 6-10 Kft. 2018. év során értékesítette az elkészült ingatlanok meghatározó részét, amely 2018. során összesen évi 1 932 millió Ft bevételt és 782 millió Ft működési eredményt generált. Mivel a folyamatban lévő egyéb projekteken még zajlik a kivitelezés 2019. év során a Cégcsoportnak nem volt jelentős árbevétele elkészült ingatlanok értékesítéséből;
- 2018. október 17. a lakástakarékpénztári termékek állami támogatásának megszüntetése előtt a Cégcsoport jelentős, 2018. során összesen évi 573 millió Ft bevételt és 228 millió Ft működési eredményt generált e termékkörből;
- A lengyel Gold Finance 2018. novemberi felvásárlása bevétel és költség oldalon is jelentős növekedést eredményezett 2019-ben;
- A Cégcsoport 2018. év során értékesítette Budapest 13. kerület Zsinór utcai projektjét harmadik feleknek. A fejlesztés alatt álló lakóingatlan projekt kis mérete miatt került értékesítésre. Az eladásból származó eredményt Disposal Group eladásából származó eredmény c. soron mutatja ki a Társaság.
- A befektetési célú ingatlanportfóliót piaci értéken tartja nyilván a Cégcsoport. A portfólió felértékelődésén realizált nyereség tette ki az egyéb működési bevétel meghatározó részét, 120 809 eFt-ot a megelőző évi 196 060 eFt-tal szemben.

A Cégcsoport konszolidált bevételei összesen 4,4 milliárd Ft-ot tettek ki 2020. első félévében, működési eredménye pedig 589 millió Ft volt. A működési eredményben bekövetkezett csökkenést az összehasonlító időszakhoz képest a következők magyarázzák:

- Az összehasonlító időszakhoz képest a legnagyobb változást a lengyel Alex T. Great felvásárlása és ezáltal a hitel- és lakástakarékpénztári termékek bevételeinek növekedése (+965.634 eFt, +47%) okozta.
- A COVID-19 járvány elsősorban a cégcsoport ingatlanközvetítési (-23%) és franchise bevételeire (-17%) volt negatív hatással az év második negyedének egy részében érvényben lévő szigorú kijárási korlátozások következtében.
- A Cégcsoport részben tudta kompenzálni a bevételkiesést a bérköltségek átmeneti csökkentésével.

A saját termelésű készletek állományváltozása az ingatlanfejlesztési projektek kivitelezés költségeinek aktivált értékének és az értékesített lakások bekerülési értékének nettó egyenlegét mutatja. A társaság készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatok egy részét.

IFRS 16 standardnak megfelelően eszközhasználati jog értékcsökkenés került rögzítésre

A Társaság tökemódszerrel értékeli az 50%-os tulajdonában álló, lakóingatlan-fejlesztési tevékenységet végző Hunor Kft-beli részesedését. A projekt kivitelezési szakaszban volt 2019. év és 2020. első félév során, így számviteli veszteséget termelt.

6.2. MÉRLEG

Konzolidált mérleg	2018.12.31	2019.12.31	2020.06.30
adatok ezer Ft-ban	Auditált	Auditált	Nem auditált
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	66,807	43,826	24,807
Eszközhasználati jog	0	292,657	233,114
Befektetési célú ingatlanok	1,443,600	1,836,000	1,763,300
Ingatlanok	520,387	450,139	436,919
Gépek és berendezések	171,100	249,573	275,241
Goodwill	1,320,667	1,359,972	1,703,068
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	168,731	117,189	93,020
Pénzügyi eszközök	79,950	85,821	86,902
Halasztott adókövetelések	212,418	218,605	217,262
Éven túli eszközök összesen	3,983,659	4,653,782	4,833,635
Forgóeszközök			
Készletek	3,882,715	5,508,399	6,190,651
Vevőkövetelések	710,861	849,269	770,611
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	154,622	126,093	127,695
Egyéb követelések	386,607	519,527	515,702
Tényleges jövedelemadó követelések	25,380	143,868	137,443
Aktív időbeli elhatárolások	424,648	478,579	537,059
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	756,919	1,627,726	2,259,090
Elkülönített pénzeszköz	752,694	897,947	877,570
Forgóeszközök összesen	7,094,448	10,151,408	11,415,823
Eszközök összesen	11,078,107	14,805,190	16,249,458

Éven túli eszközök növekedését a Gold Finance 2019. évi és az Alex T. Great 2020. évi akvizícióján keletkezett goodwill, új lízing standardnak megfelelően rögzítésre, kimutatásra került az eszközhasználati jog, és befektetési célú ingatlanok valós érték növekedése magyarázza.

A forgóeszközök növekedését egyrészt a projektcégekben megvalósítás alatt lévő ingatlanok készletértékének folyamatos növekedése, másrészt a pénzeszközök és elkülönített pénzeszközök növekedése magyarázza. Az elkülönített pénzeszköz felhasználására korlátozásokkal kerülhet sor.

Konszolidált mérleg adatok ezer Ft-ban	2018.12.31 Auditált	2019.12.31 Auditált	2020.06.30 Nem auditált
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	171,989	171,989	171,989
Visszavásárolt saját részvény	(117,000)	(176,915)	(187,809)
Tőketartalék	1,493,267	1,499,705	1,509,391
Átváltási tartalék	35,283	70,762	68,104
Eredménytartalék	3,917,124	4,045,277	4,454,294
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	5,500,663	5,610,818	6,015,968
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	(56,027)	(62,802)	(68,904)
Saját tőke összesen:	5,444,637	5,548,016	5,947,064
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	236,082	6,049,325	2,519,510
Céltartalékok várható kötelezettségekre	8,327	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	163,992	169,863	167,183
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	847
Lízingkötelezettségek	0	174,739	133,044
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	408,401	6,393,927	2,820,584
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	2,746,177	331,485	5,034,264
Szállítói kötelezettségek	599,094	789,872	766,096
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	292,360	29,853	51,771
Egyéb kötelezettségek	995,783	1,095,169	1,079,392
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	0	127,957	111,572
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	128,386	103,600	53,257
Passzív időbeli elhatárolások	463,269	385,311	385,459
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	5,225,070	2,863,247	7,481,810
Kötelezettségek és saját tőke összesen	11,078,107	14,805,190	16,249,458

A saját tőke állományban bekövetkezett növekedés a visszaforgatott és a tárgyévi eredményhez köthető.

A 2019. év során a meglévő, nem projektfinanszírozásra felvett bankhitelek refinanszírozásra kerültek változó kamatozású bankhitellel, valamint a Társaság további 2 milliárd Ft hitelkeret szerződést kötött, mely lehívásra került 2019. év végéig. Továbbá a Forest Hill lakóingatlan-projekt kivitelezésének finanszírozására történő hitelkeret folyamatos lehívása és a futamidő módosítása is növelte előző évhez képest a bankhitelek értékét.

Az IFRS 16 standardnak megfelelően lízingkötelezettség került kimutatásra.

6.3. CASH-FLOW

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2019.12.31	2020.06.30
adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve	Auditált	Nem auditált
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózás előtti eredmény	1,265,998	578,929
Jövedelemadók	(193,102)	(109,126)
Adózott eredmény	1,072,896	469,804
<i>Korrekciók:</i>		
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	63,497	(14,093)
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés	218,077	119,324
Halasztott adó	(316)	(1,338)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(120,809)	(10,300)
Részvényprogram	6,439	9,685
Badwill	0	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	51,543	24,168
Nem realizált árfolyam különbözet eredménye	0	(26,519)
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	0	0
<u>Működő tőke változásai</u>		
Készletek változása	(1,625,683)	(682,253)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	(506,540)	107,683
Aktív időbeli elhatárolások változása	(53,931)	(58,480)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	(114,215)	(10,623)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	74,601	(82,505)
Passzív időbeli elhatárolások változása	(77,958)	147
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	(1,012,399)	(155,300)
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(355,091)	(46,643)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	7,772	83,000
Eladásra tartott eszközök értékesítése	0	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	0	(339,800)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(347,319)	(303,443)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	3,398,551	1,173,811
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	(59,915)	(10,894)
Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	(117,555)	(48,263)
Osztalék fizetése	(927,058)	(38,640)
Kapott / (fizetett) kamat	(63,497)	14,093
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	2,230,526	1,090,107
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	870,807	631,365
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	756,919	1,627,726
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	1,627,726	2,259,090

A Társaság működési cash flowja -1,012 millió Ft-ot tett ki 2019-ben, amiben jelentős összeget képvisel a folyamatban lévő MyCity projektek miatti működő tőke (készletállomány-)korrekció.

Ugyanakkor ez a tétel a finanszírozási cash-flow oldalon nagy hányadban banki hitelfelvétel formájában refinanszírozásra kerül.

Tárgyi eszközök beszerzése és értékesítése egyenlegében 355 millió Ft értékben csökkentette befektetési cash flow-t.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 927 millió Ft-tal mérsékelte, valamint a Társaság 60 millió Ft-ot költött saját részvény vásárlásra az év során. A Társaság összesen 3,399 millió Ft bankhitelt vett fel projekt és egyéb finanszírozási célokra.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 1,628 millió forint, ami az összehasonlító időszak végénél 871 millió Ft-tal magasabb.

2020. első félévében -155 millió Ft működési cash flow-t ért el a Cégcsoport, amelyen belül -682 millió Ft-ot tettek ki a lakóingatlan-fejlesztési projektek kivitelezése miatt növekvő készletek.

A Cégcsoport egy ingatlant értékesített és 2020. januárjában 340 millió Ft-ot költött akvizícióra.

Finanszírozási cash flow-ja 1,090 millió Ft-ot tett ki, amelyen belül meghatározó 1,174 millió Ft bankhitel felvétele, valamint 39 millió Ft osztalék kifizetése a „B” kategóriájú osztalékelsőbbségi részvényekre.

2020. első félévét 2,259 millió Ft készpénz és készpénzjellegű tétellel zárta a Cégcsoport.

6.4. A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDŐ TŐKÉJE

MŰKÖDŐ TŐKE	2019.12.31	2020.06.30
adatok ezer Ft-ban	Auditált	Nem auditált
Forgóeszközök összesen	10,151,408	11,415,823
(-) Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	2,863,247	7,481,810
(=) NETTÓ FORGÓTŐKE	7,288,161	3,934,012

A Kibocsátó működő tőkéje elegendő jelenlegi szükségleteire.

6.5. TŐKEFORRÁSOK BEMUTATÁSA MIND RÖVID, MIND HOSSZÚ TÁVON (SAJÁT TŐKE, HITELEK MÉRTÉKE, LEJÁRATA, FAJTÁJA, EU-S ÉS ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK)

A Duna House Group stabil tőkeszerkezettel rendelkezik, amelyből a legnagyobb részt a saját tőke és a MyCity projektje által felvett projekthitel tesz ki.

	2019.12.31	2020.06.30
adatok ezer Ft-ban	Auditált	Nem auditált
Saját tőke	5,548,016	5,947,064
Bankhitelek	6,380,810	7,553,774
Tőkeforrások	11,928,826	13,500,837
Szállítói kötelezettségek	789,872	766,096
Egyéb források	2,086,492	1,982,524
Mérlegfőösszeg	14,805,190	16,249,458

e Ft	2019.12.31	2020.06.30	Felvétel	Lejárat	Megjegyzés
Forest Hill projekt hitel, MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	4,142,359	4,397,063	2017.07.27	2021.01.31	
Vállalati hitel, Raiffeisen	2,238,451	3,128,680	2019.07.02	2026.07.02	Kötvénykibocsátásból refinanszírozva
ATG hitel	0	28,031	2018.10.25	2023.10.01	Kötvénykibocsátásból refinanszírozva
Bankhitelek összesen	6,380,810	7,553,774			

Forest Hill projekt hitel, MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt

A Duna House Group MyCity projektcégei közé tartozó Pusztakúti 12. Kft. 2017. július 19-én a Forest Hill lakópark kivitelezésével összefüggésben éven túli kölcsönszerződést kötött a MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-vel mindösszesen 4.000.000 eFt értékben, melyet több alkalommal 5.420.000 eFt-ra emeltek a felek. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése a egyösszegben a futamidő végén esedékes. A hitel a jelenleg hatályos kölcsönszerződés szerint 2021. január 31-i lejáratú, ugyanakkor 2021. június 30-ig hiteltörlesztési moratórium alá esik. Előtörlesztésre van mód.

A Duna House Group nem refinanszírozta a Forest Hill projekt hitelt a Kötvénykibocsátásból.

Vállalati hitel, Raiffeisen

A Raiffeisen Bank Zrt-vel szemben korábban fennálló, 2019. június 30-án összesen 321,3 millió Ft-ot kitevő hitelek 2019. júliusában refinanszírozásra kerültek a Raiffeisen Bank Zrt-vel kötött 7 év futamidejű, változó kamatozású bankhitellel. A Társaság a meglévő hitelek refinanszírozásán túl további 2,0 milliárd Ft összegű hitelkeret szerződést kötött, amelyből 2019. december 31-ig a teljes összeget lehívta.

2020. március 18-án a Duna House Group és a Raiffeisen Bank Zrt. a hitelkeret további 1,0 milliárd Ft-tal való emelésében állapodott meg, amelyet a Cégesoport a COVID-19 kapcsán felmerülő bizonytalanságok miatt likviditási tartalék céljára 2020. április 1-jén lehívott. A Duna House Group Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló teljes hitelállomány 2020. június 30-án 3 128,7 millió Ft-ot tett ki

A kölcsön lejárat 2026. július 2. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik. További feltételek között szerepel, hogy a Duna House Group vállalja, hogy a hitel fennállása alatt: - az összesített hitelállomány csökkentve a pénzeszközökkel/EBITDA nem haladja meg a 3,0 egézet, és - a hitelszerződés hatályba lépését követő bármely 12 hónapos időtartam alatt a core tevékenységből származó IFRS konszolidált adózás utáni eredmény 53%-át meghaladóan csak a bank előzetes írásbeli hozzájárulása után szavazhat meg osztalékot. Amennyiben a konszolidált core EBITDA 1 milliárd Ft alá csökken, úgy az 53%-ot el nem érő osztalékfizetés is a bank előzetes

engedélyéhez kötött (a MyCity lakóingatlan-fejlesztési projektekből származó osztalék kifizetése nem korlátozott).

A hitelek fedezetét a Cégcsoport ingatlanjaira terhelt jelzálogjog és az EBITDA 75%-át kitevő leányvállalatok üzletrésztára alapított zálogjog biztosítja. A hitel törlesztése negyedévente egyenlő mértékben történik.

A Duna House Group 2020. október 2-án előtörlesztette a Raiffeisen Bank Zrt-vel szemben fennálló hitelállomány teljes összegét a Kötvénykibocsátásból származó források felhasználásával.

Kapott támogatások

A Duna House Group 2020. második negyedévében összesen 324 ezer lengyel zloty, 25,5 millió forint állami támogatást kapott a COVID-19 járvány kapcsán létrehozott vállalkozás-, és munkahelymegtartást ösztönző programokból. A támogatás 25%-a egy éven belül visszafizetendő, 75%-a vissza nem térítendő. A Társaság vállalta az alkalmazotti létszám fenntartását.

A Cégcsoport Magyarországon nem kért támogatást a COVID-19 kapcsán felállított állami programokból.

7. A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

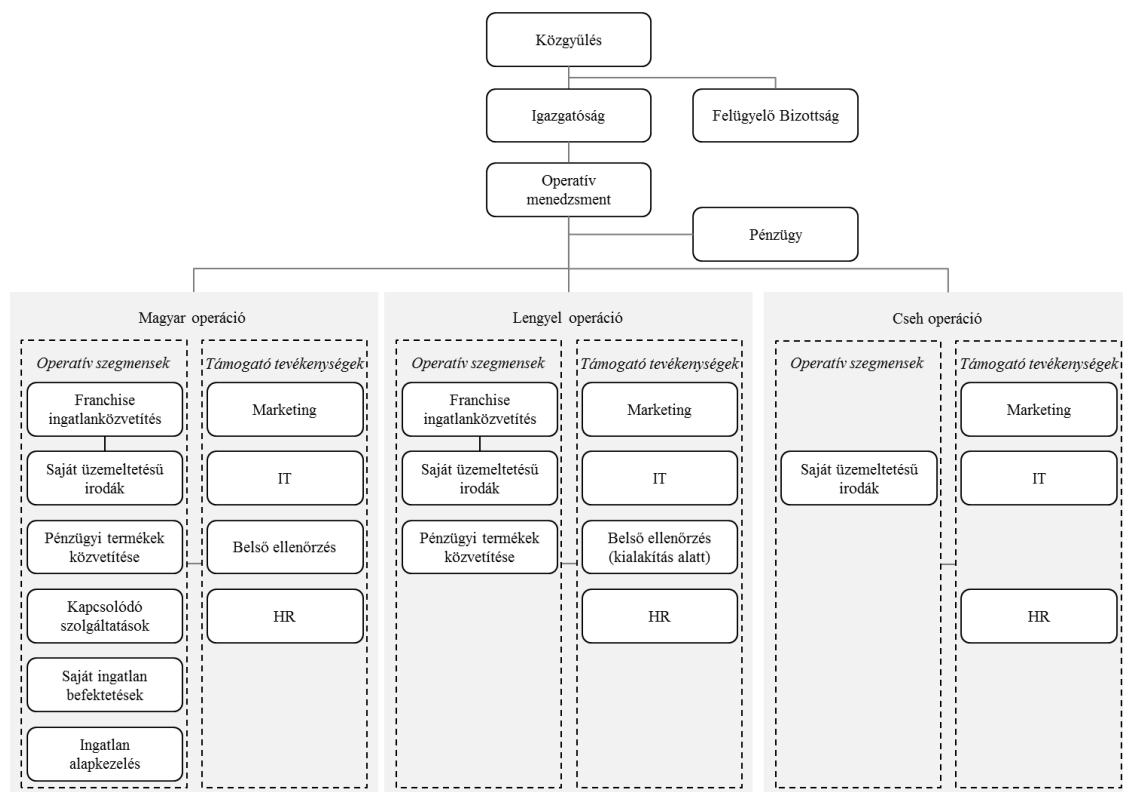
7.1. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

A Társaság bemutatására a 4. és 5. pontokban került sor.

7.2. A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉSÉNEK BEMUTATÁSA

A Cégcsoport szervezeti felépítését az alábbi ábra mutatja.

3. ábra: A Cégcsoport szervezeti felépítése



Forrás: A Társaság kimutatásai

7.3. A LEÁNYVÁLLALATOK BEMUTATÁSA

A Társaság a Duna House Group tagja és a Duna House Groupon belül holding funkciót tölt be. Mint holdingvállalat, az alábbi vállalkozásokban rendelkezik közvetlen tulajdonosi részesedéssel:

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	A Társaság részesedése
Duna House Franchise Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-727540)	Duna House franchise hálózat működtetése	Magyarország	100%
Smart Ingatlan Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-192756)	Smart Ingatlan franchise hálózat működtetése	Magyarország	100%
Reif 2000 Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-715230)	Duna House saját iroda üzemeltetése	Magyarország	100%
DH Projekt Kft. (cégjegyzékszám: Cg.)	Banki ingatlanok közvetítése, újépítésű ingatlanberuházásokhoz	Magyarország	100%

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	A Társaság részesedése
01-09-681910) Superior Real Estate Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-973725)	kapcsolódó teljes körű értékesítési tanácsadás Smart Ingatlan saját iroda üzemeltetés	Magyarország	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-322887)	Oktatási tevékenység	Magyarország	100%
Hitelcentrum Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-733137)	Pénzügyi termékek közvetítése	Magyarország	100%
Duna House Biztosításközvetítő Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-877554)	Biztosításközvetítés	Magyarország	100%
Home Management Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-718015)	Ingatlankezelés	Magyarország	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-973724)	Energetikai tanúsítvány készítés és közvetítés	Magyarország	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-913041)	Értékbecslés készítése és közvetítése	Magyarország	100%
Impact Alapkezelő Zrt. (cégjegyzékszám: Cg. 01-10-048353)	Alapkezelés	Magyarország	100%
Home Line Center Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-732275)	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	100%
GDD Commercial Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-177029)	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-279734)	Cégcsoporton belüli szolgáltatóközpont	Magyarország	100%
Metrohouse Franchise S.A. (nyilvántartási száma: KRS 0000515139), lengyel	Metrohouse lengyelországi ingatlan franchise hálózat működtetése	Lengyelország	100%

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	A Társaság részesedése
társaság Duna House Franchise s.r.o. (nyilvántartási száma: C 168749), cseh társaság	üzleti tevékenységet nem végez, holdingfunkciót tölt be	Csehország	80%
MyCity Residential Development Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-984485)	saját tulajdonú ingatlanok fejlesztése	Magyarország	100%

Forrás: A Társaság kimutatásai

A Metrohouse Franchise S.A. az alábbi társaságok egyszemélyes tulajdonosa:

- Gold Finance Sp. z o.o. (nyilvántartási száma: KRS 0000290556), amelynek elsődleges feladata pénzügyi termékek közvetítése, és amelybe 2020. május 4-ével beolvadt a Alex T. Great Sp. z o.o
- Metrohouse S.A (nyilvántartási száma: KRS 0000242987), amely saját iroda üzemeltetést végez.

A Duna House Franchise s.r.o. a Duna House márkanév alatt ingatlanközvetítési tevékenységet végző Center Reality s.r.o. (nyilvántartási száma: C 165750) cseh társaság egyszemélyes tulajdonosa, valamint 99%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik a Duna House Hypotéky s.r.o. (nyilvántartási száma: C 166660) üzleti tevékenységet nem végző cseh társaságban (a Duna House Hypotéky s.r.o. 1%-os közvetlen tulajdonosa Doron Dymshiz).

A MyCity Residential Development Kft. az alábbi cégek egyszemélyes tulajdonosa:

- Pusztakúti 12. Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276819), amely lakóingatlan-fejlesztési tevékenységet végez, valamint
- Reviczky 6-10. Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276817), amely 2019-ben lakóingatlan-fejlesztési tevékenységet végzett, majd 2020. év elejétől generálkivitelezője a Pusztakúti 12. Kft. által fejlesztett Forest Hill projektnak.

A MyCity Residential Development Kft. a Hunor utca 24 Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276368) ingatlanfejlesztő projekt cégben 50%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik.

7.4. STRATÉGIAI ÉS/VAGY ÉRDEKVÉDELMI SZÖVETSÉGEK RÖVID BEMUTATÁSA, AHOL A KIBOCSÁTÓ TAGSÁGGAL RENDELKEZIK

A Kibocsátó nem rendelkezik stratégiai és/vagy érdekvédelmi szövetségekben tagsággal.

8. TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS

8.1. IGAZGATÓSÁG

Név	Beosztás	Igazgatósági tagság kezdete	Igazgatósági tagság megszűnése
Doron Dymshiz	Igazgatóság elnöke	2015/03/31	határozatlan
Gay Dymshiz	Igazgatóság tagja	2015/03/31	határozatlan
Máté Ferenc	Igazgatóság tagja	2015/03/31	2021/05/31
dr. Nagy Jenő	Igazgatóság tagja	2018/04/20	2021/05/31
Schilling Dániel	Igazgatóság tagja	2019/04/18	2021/05/31

Az Igazgatóság tagjait a 8.6. fejezet mutatja be.

8.2. FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

Név	Beosztás	Felügyelőbizottsági tagság kezdete	Felügyelőbizottsági tagság megszűnése
Sándorfi Balázs	Felügyelőbizottság elnöke	2015/10/28	2021/05/31
Redling Károly	Felügyelőbizottság tagja	2015/10/28	2021/05/31
Dr. Martin Hajdu György	Felügyelőbizottság tagja	2015/10/28	2021/05/31

A Felügyelőbizottság tagjait a 8.6. fejezet mutatja be.

8.3. KULCSFONTOSÁGÚ MUNKATÁRSOK NEVE ÉS BEOSZTÁSA, RÖVID BEMUTATÁSA

A fenti 8.1 és 8.2 pont szerinti személyeken túl a Kibocsátó nem azonosított további kulcsfontosságú munkatársakat.

8.4. AZ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK TAGJAI ELLEN AZ ELMÚLT 3 ÉVBEN LEFOLYTATOTT BÁRMILYEN, SZAKMAI TEVÉKENYSÉGÜKKEL KAPCSOLATOS ELJÁRÁS ÉS AZOK EREDMÉNYE

Az elmúlt három évben nem folyt az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai ellen szakmai tevékenységgel kapcsolatos eljárás.

8.5. MUNKAVÁLLALÓI ÖSZTÖNZŐ RENDSZEREK BEMUTATÁSA

A Duna House Group bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetesként kerülnek elszámolásra. A munkavállalóknak és más, hasonló szolgáltatást nyújtó személyeknek nyújtott, tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések értékelése a tőkeinstrumentumok valós értékén történik a nyújtás napján. A tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések nyújtás napján meghatározott valós értéke a megszolgálati időszak alatt (becslések változásával korrigált) lineáris módszerrel kerül elszámolásra a Duna House Group ténylegesen megszolgált tőkeinstrumentumokra vonatkozó becslése alapján. A Duna House Group minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja az arra vonatkozó becslést, hogy várhatóan hány részvény kerül megszolgálásra a nem piaci megszolgálati feltételek alapján. A Duna House Group a becslésben bekövetkező változást az eredménykimutatásban a tőkével szemben számolja el.

Munkavállalók 2019 program keretében a Duna House Group minden, 2018. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2018. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén. A program keretein belül a Társaság összesen 4 945 darab részvényt adott át munkavállalói részére 2019. május – június hónapokban.

Munkavállalók 2020 program keretében a Duna House Group minden, 2019. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2019. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2021-ben.

8.6. A KIBOCSÁTÓ ALAPSZABÁLYÁBAN AZ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERV TAGJAIRA VONATKOZÓ FŐBB RENDELKEZÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Igazgatóság

A Kibocsátónál 5 tagú Igazgatóság működik. Az Igazgatóság jogait és kötelezettségeit testületként gyakorolja. Az Igazgatóság, mint a Kibocsátó ügyvezető szerve, képviseli a Kibocsátót harmadik személyekkel szemben, bíróságok és más hatóságok előtt (szervezeti képviselő).

Az Igazgatóság tagjait a Közgyűlés választja meg, az Igazgatóság elnökét az Igazgatóság maga választja tagjai közül.

Név	Doron Dymshiz
Megbízás időtartama	2015/03/31 - határozatlan
Szakmai önéletrajz	Doron Dymshiz a Haifa Egyetemen szerzett Közgazdasági (BA) képesítést, majd az angliai Bradford Egyetemen MBA diplomát, közben pedig a Computer Direct North Ltd-nél (Tel-Aviv-i Tőzsdére bevezetett cég leányvállalata) dolgozott sales manager-ként. Ezt követően a MIND C.T.I Ltd-nél (NASDAQ-ra bevezetett) operációs vezetői pozíciót töltött be. 1996-ban visszatért a Computer Direct North Ltd-hez, ahol már ügyvezető igazgatóként dolgozott közel öt évig. 1998-ban Gay Dymshizzel alapította a Duna House cégcsoportot.

Név	Gay Dymischiz
Megbízás időtartama	2015/03/31 - határozatlan
Szakmai önéletrajz	Gay Dymischiz az 1998 óta működő Duna House cégcsoport társalapítója. Egyetemi tanulmányait Tel-Avivben végezte, ahol sikeresen jogi diplomát szerzett. Ezt követően két évig a Gissin & Keset Ügyvédi irodánál dolgozott, eleinte ügyvédjelöltként, majd ügyvédként. Itt komoly szakmai tudásra tett szert a fúziók és felvásárlások, a szindikátusi és befektetői szerződések, a pénz- és tőkepiacok területén is.

Név	Máté Ferenc
Megbízás időtartama	2017/04/20-2021/05/31
Szakmai önéletrajz	Máté Ferenc a közgazdasági tanulmányait (MSc.) a Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetemen végezte. 2005-ben pedig megszerezte a nemzetközi könyvvizsgálói végzettséget (ACCA, 2011-től FCCA), 2009-től pedig magyar okleveles könyvvizsgáló. 2001–2003-ig a PricewaterhouseCoopersnél senior associate pozícióban dolgozott. 2003-tól a marketinggel, kereskedelemmel és ingatlanfejlesztéssel foglalkozó Promix cégcsoport gazdasági igazgatója lett. 2006-tól ugyanitt már operatív igazgatóként tevékenykedett. 2008-ban saját tanácsadó céget alapított, amely számviteli folyamatok ellenőrzésével és üzleti tervezéssel foglalkozott. Egyik legfontosabb partnere a Cégcsoport volt, ahol 2009-től kezdődően több leányvállalatnál ügyvezető igazgatói pozíciót töltött be. 2015-től Duna House Group igazgatósági tagja és gazdasági igazgatója, 2016 nyarától pedig operatív vezérigazgató-helyettes.

Név	dr. Nagy Jenő
Megbízás időtartama	2018/04/20-2021/05/31
Szakmai önéletrajz	Dr. Nagy Jenő az Eötvös Loránd Tudományegyetem Kémiai Tanszékén megszerzett diplomája után 1995-ben a kanadai Queen's University-n védte meg doktori disszertációját. Ezt követően megszerezte az EFFAS, valamint a CFA pénzügyi elemzői okleveleket. Pályafutását marketing és befektetési elemzőként kezdte az NN Biztosítónál, majd az ING csoport alapkezelőjénél részvényportfólió menedzserként, 2011-től pedig befektetési igazgatóként volt felelős a csoport által kezelt vagyonért. Pályafutását az Accorde Alapkezelő Zrt-nél portfólió menedzserként folytatta, 2018-tól pedig a Duna House Holding Nyrt. igazgatósági tagjaként támogatja a cégcsoport munkáját.

Név	Schilling Dániel
Megbízás időtartama	2020/04/17-2021/05/31
Szakmai önéletrajz	Schilling Dániel a Budapesti Corvinus Egyetemen szerzett diplomát 2008-ban, amelyet követően másfél éven keresztül a Zurich Financial Services AG felvásárlást követő integrációs csapatában dolgozott Barcelonában másfél évig. 2009-től a Concorde Vállalati Pénzügyeknél dolgozott nemzetközi és hazai felvásárlásokon és tőkepiaci ügyleteken. 2017. októberétől először a Társaság befektetési kapcsolattartási és akvizíciós területeit vezette, majd 2018. augusztustól a cégcsoport gazdasági igazgatójaként folytatta munkáját. 2019. áprilisától a Duna House Holding Nyrt. igazgatóságának tagja.

A fenti személyekkel szemben – a szakmai tevékenységükkel kapcsolatban – az elmúlt 3 évben eljárás lefolytatására nem került sor.

Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság legalább 3 tagból áll. Ellenőrzi a jogszabályok, a közgyűlés által hozott határozatok és döntések végrehajtását. Ügyrendjét maga állapítja meg. Ellenőrzi a Kibocsátó gazdálkodását, annak eredményességét és ügyvitelének helyességét. Tagjait a közgyűlés választja.

Név	Sándorfi Balázs
Megbízás időtartama	2020/04/17 - 2021/05/31
Szakmai önéletrajz	Sándorfi Balázs 1996-ban diplomázott a budapesti Pénzügyi és Számviteli Főiskolán. Pályafutásának első három évében nemzetközi háttérű bankoknál először hitel, majd befektetés elemző. 1999-ben alapító tagja a Portfolio.hu-t kiadó Net Média Zrt-nek, melytől 10 év után vezérigazgatói posztból távozott. Ezt követően saját tulajdonban lévő cégei menedzselésére fókuszál, melyből a legismertebb a banki pénzügyi termék összehasonlító Bankmonitor.hu.

Név	Redling Károly
Megbízás időtartama	2020/04/17 - 2021/05/31
Szakmai önéletrajz	Redling Károly végzettségét tekintve közgazdász, mérlegképes könyvelő, de jogi szakokleveles közgazdász képesítéssel is rendelkezik. Tanulmányai során gyakornokként egy évet töltött az American Express Company olaszországi központjában, majd később egy poszt graduális képzés keretében Milánóban tanult. 2,5 éve a Lapker Zrt vezérigazgatója. Előtte közel 20 évet töltött a bankszektorban, utoljára az Erste Bank Vállalati Üzletfejlesztési Igazgatóságát irányította, korábban pedig a Bank Önkormányzati Üzletágát vezette. Ezt megelőzően a K&H Banknál, a MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt, az Inter Európa Banknál töltött be vezető pozíciókat, amelyek során tapasztalatot szerzett a vállalatfinanszírozás területén, leányvállalatok működésének koordinálásában, ügyfél akvizícióban, portfólió kezelésben, önkormányzati akvizíciós lehetőségek

Név	Redling Károly
	felkutatásában és finanszírozásuk megszervezésében. A pénzügyi, gazdasági területeken megszerzett több, mint 20 éves szakmai tapasztalatát, tudását közvetlenül a Lapker előtt a FŐGÁZ Zrt. Gazdasági vezérigazgató-helyetteseként kamatoztatta és a Pénzügyi és Beszerzési Igazgatóság, az Informatikai és Üzemeltetési Igazgatóság és a Controlling osztály irányításáért volt felelős.

Név	Dr. Martin Hajdu György
Megbízás időtartama	2020/04/17 - 2021/05/31
Szakmai önéletrajz	<p>Dr. Martin Hajdu György több mint 30 éves szakmai tapasztalattal rendelkezik, elismert pénzügyi és szervezetfejlesztési szakember.</p> <p>12 évig dolgozott a bankszektorban, előbb strukturált finanszírozás területén a BNK- KH- Dresdner Banknál, majd vállalati pénzügyi tanácsadóként a MeesPierson Euramerica cégnél, később vezető partnerként a Concorde Csoportnál. Számos jelentős hazai tőzsdei kibocsátási, felvásárlási és kockázati tőkebefektetési tranzakcióban töltött be vezető szerepet.</p> <p>Jelenleg szabadúszó, főtevékenységében szervezet- és vezetőfejlesztéssel (coaching) foglalkozik. A Budapesti Corvinus Egyetem címzetes docense. Egyetemi diplomáját 1987- ben szerezte a Marx Károly Közgazdaságtudományi Egyetemen, 1987- 88 során Soros ösztöndíjjal Oxfordban pénzügyeket tanult, egyetemi doktoriját 1993- ban védte meg. 2007-ben posztgraduális szervezetfejlesztő-szupervízor diplomát szerzett.</p>

Audit Bizottság

A felügyelőbizottság tagjai közül a közgyűlés háromtagú audit bizottságot választ. Az audit bizottság tagjai saját maguk választják meg a bizottság elnökét. Az audit bizottsági tagság megszűnésére a felügyelőbizottsági tagság megszűnésének szabályai az irányadók. Az audit bizottsági tag tagsága megszűnik akkor is, ha megszűnik a felügyelőbizottsági tagsága.

9. A TÁRSASÁG TULAJDONOSI SZERKEZETE

A Társaság részvényesei nem bírnak eltérő szavazati jogokkal. A részvényekhez kapcsolódóan eltérő szavazati jogokat megalapító részvényosztályok nincsenek, így a részvényekkel kapcsolatban nem állnak fenn eltérő szavazati jogok.

Jelen Információs Dokumentum elkészítésének napján a Kibocsátóban az alábbi részvényesek rendelkeznek 5%-ot meghaladó közvetlen befolyással:

Közvetlen befolyással rendelkező részvényes megnevezése és székhelye / lakcíme	Közvetlen részesedés mértéke a Kibocsátóban			
	tulajdoni hányad (%)		szavazati jog (%)	
	„A” sorozatú törzsrészvény	„B” sorozatú dolgozói részvény	„A” sorozatú törzsrészvény	„B” sorozatú dolgozói részvény

Közvetlen befolyással rendelkező részvénycsoport	Közvetlen részesedés mértéke a Kibocsátóban			
Medasev Holding Kft.	39,68%	-	39,68%	-
Medasev International (Cyprus) Ltd.	38,04%	-	38,04%	-
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6,69%	-	6,69%	-

10. A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAINA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A vonatkozó adatokat a 6. pont tartalmazza.

11. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. (székhely: 1103 Budapest, Kőér utca 2/A C. ép.; cégjegyzékszám: 01-09-867785; kamarai nyilvántartási száma: 002387). A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős természetes személy neve: Kékesi Péter Krisztián (kamarai nyilvántartási száma: 007128, an.: Gelics Pirokska; lakóhelye: 1133 Budapest, Pannónia utca 70. 7. em. 9.)

12. A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK

Nem alkalmazandó.

13. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Társaságnak nincs tudomása a szokásos üzleti tevékenységen kívül kötött olyan lényeges szerződésről, amely alapján a Duna House Group bármelyik tagját olyan kötelezettség terhelné, illetve olyan jogosultsággal rendelkezne, ami jelentőséggel bír abból a szempontból, hogy a Társaság teljesíteni tudja a Kötvények tekintetében a Kötvénytulajdonosokkal szembeni kötelezettségeit.

14. A KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT TÁRSASÁGOKON KÍVÜLI KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT JELENTŐS ÜGYLETEK

A kapcsoló követelések egésze a Kibocsátó közös vezetésű vállalatával, a Hunor utca 24. Kft.-vel szemben áll fenn és meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenységet végző társaság finanszírozásához kapcsolódnak. A 2019. üzleti évről szóló éves beszámoló adatai szerint a kapcsoló vállalkozással szemben fennálló követelések értéke 126.093 eFt. A kapcsoló kötelezettségek egyenlege meghatározóan törzsrésztvényesek és dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás. A törzsrésztvényesekre 2018. év után járó összesen 851.044 eFt osztalék 2019. július 25-én került kifizetésre, míg a dolgozói részvényesekre járó összesen 94.060 eFt negyedévente egyenlő összegben kerül kifizetésre, a dolgozói osztalék-előírás egyenlege három jövőbeni kifizetést tartalmaz. A 2019. üzleti évről szóló éves beszámoló adatai szerint a kapcsoló vállalkozással szemben fennálló kötelezettségek értéke 29.853 eFt.

A Kibocsátó csehországi leányvállalata összesen 4.281 eFt kölcsön és 2.057 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé, amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrésztvény tulajdonosa.

15. AZ AJÁNLTATÉTEL OKAI ÉS A BEVÉTEL FELHASZNÁLÁSA

A Kibocsátás elsődleges célja a közép-kelet-európai régió központi szegmensében lévő célvállalatok megszerzése 3,4 milliárd forint összegben, valamint a fennálló pénzügyi adósság egy részének visszafizetése. A Kibocsátó a sikeres Kötvénykibocsátást követően előtörlesztette a Raiffeisen Bank Zrt-vel szemben fennálló bankhiteleit.

16. A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE

A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetét a Kibocsátó által megtermelt eredményből a mindenkor rendelkezésre álló szabad cash-flow és a Kibocsátó eszközei szolgálnak.

17. MEGTEKINTHETŐ VAGY HIVATKOZÁSSAL BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK

A Kibocsátó következő dokumentumokba (vagy másolataikba) biztosítja a betekintést a székhelyén, nyomtatott formában, illetve online, az alábbi elérhetőségeken:

- A Kibocsátó hatályos alapszabálya:
https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/DHH%20Nyrt_alapszabaly_200417_HP_200615.pdf
- IFRS szerinti auditált konszolidált beszámoló, 2019:
https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/DH_IFRS%20konszolidalt%20beszamolo_IG%20jelentes%202019.pdf
- IFRS szerinti auditált egyedi beszámoló, 2019
https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/DH_IFRS%20egyedi%20beszamolo_IG%20jelentes%202019.pdf
- Konszolidált audit jelentés, 2019
[https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/DH_IFRS%20konszolidalt_beszamolo_BDO_velemenys%202019\(2\).pdf](https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/DH_IFRS%20konszolidalt_beszamolo_BDO_velemenys%202019(2).pdf)
- Egyedi audit jelentés, 2019:
https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/DH_IFRS%20egyedi_beszamolo_BDO_velemenys%202019.pdf
- IFRS szerinti, nem auditált konszolidált féléves jelentés, 2020 H1
https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/Duna%20House%20Group_IFRS_2020%20H1_Feleves%20jelentes.pdf
- A DH Group 5 éves stratégiai célkitűzései
https://dh.hu/ckfinder/userfiles/files/DH_Strategy_presentation_20200804.pdf
- IFRS szerinti nem auditált konszolidált féléves jelentés, 2020 H1:
https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/Duna%20House%20Group_IFRS_2020%20H1_Feleves%20jelentes.pdf

18. MELLÉKLETEK

- IFRS szerinti auditált konszolidált beszámoló, 2019
- IFRS szerinti, nem auditált konszolidált féléves jelentés, 2020 H1
- IFRS szerinti, nem auditált konszolidált negyedéves előzetes mérőszámok, 2020 Q4