

INFORMÁCIÓS ÖSSZEÁLLÍTÁS

a DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

DUNA HOUSE GROUP

mint Kibocsátó által kibocsátásra kerülő, Duna House NKP Kötvény 2030/I. elnevezésű Kötvény nyilvános ajánlattétel útján való forgalomba hozatalához

Forgalmazó: OTP Bank Nyrt.

2020. augusztus 24.

A jelen Információs Összeállítás nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a vonatkozó EU jogszabályok alapján tájékoztatónak, azt a Felügyelet nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával és ezért az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Az Információs Összeállítással kapcsolatosan kizárólag a Társaság vállal felelősséget.

A Kötvény az MNB Növekedési Kötvényprogramjának keretében értékpapír-aukció, mint – a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő – értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján kerül forgalomba, valamint a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontjára a Kötvény nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak minősül.

Jelen Információs Összeállítás alapján a kibocsátást követően kiadásra kerülő – a Budapesti Értéktőzsde Zrt. („BÉT”) vonatkozó szabályzata szerinti elemekkel kiegészített – Információs Dokumentum a Kötvények Xbond piacra vonatkozó bevezetése során a piacműködtető Budapesti Értéktőzsde Zrt. részére kerül benyújtásra, jóváhagyás céljából.

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS	5
DEFINÍCIÓK.....	6
1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	8
2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS	9
2.1. A PIACRA ÉS AZ IPARÁGRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK.....	9
2.1.1. MAKROGAZDASÁGI KOCKÁZATOK.....	9
2.1.2. INGATLANPIACHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	9
2.1.3. PÉNZÜGYI KÖZVETÍTŐI PIACHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK.....	10
2.1.4. INGATLANBEFEKTETÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK.....	11
2.1.5. INGATLANFEJLESZTÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	12
2.1.6. ALAPKEZELÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	13
2.1.7. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOZÁSI KOCKÁZATOK.....	14
2.1.8. A DUNA HOUSE GROUP PIACAIT ERŐTELJES VERSENY JELLEMZI	15
2.2. A TÁRSASÁGRA ÉS A DUNA HOUSE GROUPRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK.....	15
2.2.1. A DUNA HOUSE GROUP ÜZLETFEJLESZTÉSI TEVÉKENYSÉGE NEHÉZSÉGEKBE ÜTKÖZHET, ESETLEG VESZTESÉGES LEHET	15
2.2.2. FRANCHISE RENDSZER ÉS AZ ÉRTÉKESÍTŐI HÁLÓZAT MŰKÖDTETÉSI KOCKÁZATA.....	15
2.2.3. KULCSFONTOSÁGÚ VEZETŐK ÉS ALKALMAZOTTAK, FRANCHISE PARTNEREK, ALFRANCHISE PARTNEREK, ÉRTÉKESÍTŐK HITELTANÁCSADÓK ÉS HITELSZAKÉRTŐK ELVESZTÉSE NEGATÍVAN BEFOLYÁSOLHATJA A DUNA HOUSE GROUP ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉT	17
2.2.4. JELENTŐS PÉNZINTÉZETI ÉS SZERZŐDÖTT TÖBBES ÜGYNÖKI PARTNEREK ELVESZTÉSÉNEK KOCKÁZATA.....	17
2.2.5. PIACI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK MEGSZŰNÉSÉNEK KOCKÁZATA.....	17
2.2.6. ÉVEN BELÜLI SZEZONALITÁS KOCKÁZATA	18
2.2.7. VISSZAÍRÁSI KOCKÁZAT A PÉNZÜGYI TERMÉKEK KÖZVETÍTÉSI ÜZLETÁGBAN.....	18
2.2.8. BANKI JUTALÉKOK FENNTARTHATÓSÁGÁNAK KOCKÁZATA	18
2.2.9. AKVIZÍCIÓHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	18
2.2.10. ÉRDEKKONFLIKTUS KOCKÁZATA	18
2.2.11. ELADÓSODOTTSÁG KOCKÁZATA	19
2.2.12. KOMPLEX INFORMATIKAI RENDSZEREK KOCKÁZATA	19
2.2.13. A DUNA HOUSE GROUP ESETLEGESEN NEM TART LÉPÉST A PIAC TECHNOLÓGIAI, FEJLŐDÉSI IRÁNYAIVAL	19
2.2.14. ADÓKOCKÁZAT	19
2.2.15. EGYÉB HATÓSÁGI KOCKÁZATOK	19
2.2.16. ADATKEZELÉS KOCKÁZATA	20
2.2.17. NYILVÁNOS MŰKÖDÉSI KOCKÁZATA	20
2.2.18. A METROHOUSE CSOPORT MUNKAÜGYI VITÁKBA BONYOLÓDHA VAGY BÉRKÖLTSÉGEI EMELKEDHETNEK	20
2.3. A KÖTVÉNYEKRE VAGY A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉSRE JELLEMZŐ KOCKÁZATOK.....	20
2.3.1. VAGYONI BIZTOSÍTÁS HIÁNYA	20
2.3.2. A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉS SZABÁLYOZÁSA	20
2.3.3. JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOK.....	20
2.3.4. ADÓSZABÁLYOK VÁLTOZÁSA.....	20
2.3.5. LIKVIDITÁS ÉS MÁSODLAGOS PIACI KERESKEDÉS HIÁNYA.....	21
2.3.6. PIACI HOZAMOK ELMOZDULÁSA.....	21
2.3.7. DEVIZAÁRFOLYAM KOCKÁZAT	21
2.3.8. A KÖTVÉNYEK KAMATOZÁSA	21

2.3.9.	AZ AUKCIÓS ELJÁRÁS KOCKÁZATA.....	21
2.3.10.	TRANZAKCIÓS KÖLTSÉGEK.....	21
2.3.11.	A KÖTVÉNYEK NEM BIZTOSÍTOTTAK.....	22
2.3.12.	A KÖTVÉNYEK HITELMINŐSÍTÉSI KOCKÁZATA	22
2.3.13.	AZ XBOND MULTILATERÁLIS KERESKEDÉSI RENDSZERBE TÖRTÉNŐ REGISZTRÁCIÓ MEGHIÚSULÁSA	22
2.3.14.	KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK MEGSÉRTÉSE	22
2.3.15.	A KIBOCSÁTÓ KOCKÁZATKEZELÉSI MECHANIZMUSAINAK BEMUTATÁSA	22
3.	A KÖTVÉNYEK ÉS A FORGALOMBA HOZATAL.....	23
3.1.	KÖTVÉNYFELTÉTELEK.....	23
3.2.	A TERVEZETT FORGALOMBA HOZATAL FŐBB FELTÉTELEI.....	32
3.3.	A BEFEKTETŐK TÁJÉKOZTATÁSÁNAK MÓDJA	33
4.	A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	34
4.1.	CÉGINFORMÁCIÓK A KIBOCSÁTÓRÓL.....	34
4.2.	A KIBOCSÁTÓ STRATÉGIÁJA	36
4.3.	A TÁRSASÁG TÖRTÉNETE, FEJLŐDÉSE ÉS A TÁRSASÁGOT ÉRINTŐ KÖZELMÚLTBELI ESEMÉNYEK	38
4.4.	AZ ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA AZ INFORMÁCIÓS DOKUMENTUMBAN SZEREPLŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAK VÉGÉN	43
4.5.	HITELMINŐSÍTÉS.....	43
4.6.	LÉNYEGES SZABADALMAK, LICENCEK, IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK VAGY GYÁRTÁSI ELJÁRÁSOK RÖVID BEMUTATÁSA	44
5.	A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE	45
5.1.	A KIBOCSÁTÓ FŐ TEVÉKENYSÉGI TERÜLETEI	45
5.2.	A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAI ÉS VERSENYHELYZETE.....	55
5.2.1.	MAGYAR INGATLANPIAC	55
5.2.2.	MAGYAR HITELPIAC	56
5.2.3.	LENGYEL INGATLANPIAC	58
5.2.4.	LENGYEL HITELPIAC	59
6.	A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	60
6.1.	EREDMÉNYKIMUTATÁS.....	60
6.2.	MÉRLEG	62
6.3.	A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDŐ TŐKÉJE	64
6.4.	TŐKEFORRÁSOK BEMUTATÁSA MIND RÖVID, MIND HOSSZÚ TÁVON (SAJÁT TŐKE, HITELEK MÉRTÉKE, LEJÁRATA, FAJTÁJA, EU-S ÉS ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK)	64
7.	A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉS.....	66
7.1.	A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA	66
7.2.	A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉSÉNEK BEMUTATÁSA.....	66
7.3.	A LEÁNYVÁLLALATOK BEMUTATÁSA.....	66
7.4.	STRATÉGIAI ÉS/VAGY ÉRDEKVÉDELMI SZÖVETSÉGEK RÖVID BEMUTATÁSA, AHOL A KIBOCSÁTÓ TAGSÁGGAL RENDELKEZIK	68
8.	TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS.....	69
8.1.	IGAZGATÓSÁG.....	69
8.2.	FELÜGYELŐBIZOTTSÁG.....	69
8.3.	KULCSFONTOSAGÚ MUNKATÁRSOK NEVE ÉS BEOSZTÁSA, RÖVID BEMUTATÁSA	69
8.4.	AZ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK TAGJAI ELLEN AZ ELMÚLT 3 ÉVBEN LEFOLYTATOTT BÁRMILYEN, SZAKMAI TEVÉKENYSÉGÜKKEL KAPCSOLATOS ELJÁRÁS ÉS AZOK EREDMÉNYE	69
8.5.	MUNKAVÁLLALÓI ÖSZTÖNZŐ RENDSZEREK BEMUTATÁSA	70

8.6.	A KIBOCSÁTÓ ALAPSZABÁLYÁBAN AZ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERV TAGJAIRA VONATKOZÓ FŐBB RENDELKEZÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA:	70
9.	A TÁRSASÁG TULAJDONOSI SZERKEZETE	74
10.	A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....	75
11.	BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ	75
12.	A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK	75
13.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	75
14.	A KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT TÁRSASÁGOKON KÍVÜLI KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT JELENTŐS ÜGYLETEK	75
15.	AZ AJÁNLTATÉTEL OKAI ÉS A BEVÉTEL FELHASZNÁLÁSA	75
16.	A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE	75
17.	MEGTEKINTHETŐ VAGY HIVATKOZÁSSAL BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK	76
1.	SZÁMÚ MELLÉKLET – AZ OKIRAT SZÖVEGÉNEK MINTÁJA	77
2.	SZÁMÚ MELLÉKLET – AUKCIÓS ÍV MINTÁJA.....	80

BEVEZETÉS

Jelen Információs Összeállítás a Prospektus Rendeleten alapuló Kötvényrendelet, valamint a Tpt. rendelkezéseivel összhangban készült.

A jelen Információs Összeállításban szereplő Kötvények az NKP keretében kerülnek forgalomba hozatalra.

Az NKP Tájékoztatóban foglaltak szerint az MNB az elsődleges piaci vásárlásai során kizárólag a BÉT aukciós kereskedési rendszerén keresztül lebonyolított értékpapír-aukció keretében kibocsátott értékpapírokat vásárol.

A jelen Információs Összeállítás a Prospektus Rendelet szerinti nyilvános ajánlattételnek minősül. Mivel a Kötvények egységenkénti címletértéke meghaladja a 100.000 eurót, így a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) c) pontjában foglaltak alkalmazandók, és jelen nyilvános ajánlattételre nem vonatkozik tájékoztató közzétételi kötelezettség.

A fentiek okán, a Kötvények a Tpt. szerint nyilvánosan forgalomba hozott értékpapíroknak minősülnek.

Jelen Információs Összeállítás tartalmáért kizárólag a Kibocsátó felel.

A befektetőknek a Kötvényekbe történő befektetési döntéseik meghozatalakor a befektetés kockázatait és előnyeit a jelen Információs Összeállításra, piaci ismereteikre, valamint a Kibocsátó helyzetére, a Kötvények feltételeire vonatkozóan elvégzett saját vizsgálataikra, saját tanácsadóikkal történt egyeztetésre támaszkodva, maguknak kell mérlegelniük és ennek fényében kell befektetési döntésüket meghozniuk.

DEFINÍCIÓK

Aukciós-Értékpapírtábla: A BÉT MMTS1 Kereskedési Rendszerében, ezen a néven alkalmazott táblát jelenti.

Aukciós Ív: A Befektetők által a Kötvényre tett aukciós vásárlási ajánlati ívet jelenti a 3.1. pont szerint.

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

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 Összeállítás: a jelen dokumentumot jelenti, azaz a Prospektus Rendelet szerinti jelen értékpapírra, a Kötvényekre, vonatkozó nyilvános ajánlattétel, amely személyeknek szóló olyan közlés, amely elegendő információt ad (ideértve, de nem kizárólag a Kötvényrendelet és Tpt. által meghatározott információk körét) az ajánlattétel feltételeiről és a felajánlott Kötvényekről ahhoz, hogy lehetővé tegye a befektetőnek a Kötvények megvásárlására vonatkozó döntés meghozatalát.

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 Összeállítás feltételei szerint

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

Kötvény: A jelen Információs Összeállítás 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.

MMTS1 Kereskedési Rendszer: a BÉT által azonos névvel üzemeltetett kereskedési rendszert jelenti.

MNB: A Magyar Nemzeti Bankot és annak jogutódjait jelenti.

Minősített Befektető: a 3.2. pont szerinti befektetőket 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.

NKP Tájékoztató: az MNB által megjelentetett „Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről” c. dokumentumot jelenti.

Nyilatkozat: a 3.1. pont szerinti nyilatkozatot jelenti.

Okirat: A Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okiratot jelenti.

OTP Bank Nyrt: az OTP Bank Nyrt-t (székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585; adószám: 10537914-4-44) és annak jogutódjait 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.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-048384; a „**Kibocsátó**”), mint a Kibocsátó képviselője jogosult és az Információs Összeállításban szereplő információkért felelős személyek az alábbiak szerint nyilatkoznak.

Kijelentjük, hogy a jelen Információs Összeállításban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásunk szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A jelen Információs Összeállítás a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, az nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélés szempontjából jelentőséggel bírnak, illetve nem tartalmaz félrevezető adatot, téves következtetés levonását elősegítő csoportosítást, amely a befektetés megalapozott megítélését veszélyezteti.

Az alulírott felelős személyeket a fentiek összefüggésében a jelen Információs Összeállítás közzétételétől számított 5 évig terheli felelősség, amely felelősség nem korlátozható vagy zárható ki.

A Kötvények tulajdonosainak a jelen Információs Összeállítás félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Kibocsátó felel, azaz a jelen Információs Összeállítás félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért semmilyen további személy (ideértve, de nem kizárólagosan, a jelen Információs Összeállítás elkészítésében közreműködő tanácsadókat) nem tartozik felelősséggel. A Kibocsátó felelősségvállalása a jelen Információs Összeállításban foglalt minden információra, illetőleg az információ hiányára kiterjed.

A jelen Információs Összeállítás nem tekinthető a Kibocsátó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Információs Összeállítás lezárását követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy bármely információ az Információs Összeállítás lezárásának időpontját követően is pontos lesz. A Befektetőnek figyelembe kell vennie, hogy a Kibocsátó ügyeiben az Információs Összeállítás lezárása után változások következhetnek be. Az Információs Összeállításban szereplő stratégiai irányok a Kibocsátó vezetésének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nem garantálható, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen a mostani várakozásoknak megfelelően alakulnak.

A forgalomba hozatal során a Kibocsátón kívül senki sem jogosult Kibocsátóra vonatkozó információkat vagy adatokat szolgáltatni. A jelen Információs Összeállításban nem szereplő adatok a Kibocsátótól származó megerősítés nélkül nem tekinthetők hitelesnek. Az Információs Összeállítást olyan személyek, akik erre nem jogosultak, üzleti ajánlatként nem használhatják fel.

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 Összeállításban 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 Összeállítás 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 Összeállítás 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 metódusában 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 Összeállítás 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 költségszintjeit, 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 hitelfelvelek számát és/vagy összegét és ezáltal negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (f) Amennyiben arányaiban kevesebb hitelfeltevő vesz igénybe közvetítői szolgáltatást, az negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (g) A lakáshitelek állami támogatásának csökkenése visszafoghatja, vagy akár meg is szüntetheti a 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 költségszintek, 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 menedzsmenete 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, meghiúsul, 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 elvárhatót megtesz annak érdekében, hogy az alkalmazandó jogszabályoknak megfeleljenek. 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 közt 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 többletképzetségi 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 engedéllyel/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 hitelközvetítói 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 Összeállítás 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 Összeállítás 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 kötbéreket 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 tisztességtelenységének 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 (semmissék) 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 évekkel ezelőtt született, a fentiekkel összefüggésben a jelen Információs Összeállítás 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 értékesítőkkal szemben, és ez hátrányosan hathat a Cégcsoport jutalékbevételeire.

2.2.3. KULCSFONTOSÁGÚ 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 Összeállítás 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 pénzügyintézzel, 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 pénzügyintézetekkel, 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 maximalizálta a hitel futamideje alatt adható közvetítói jutalék mértékét. Bár a Cégcsoport nem kapott erre vonatkozó jelzést a jelen Információs Összeállítás 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 akvizált 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 eljárási rendet, nem zárható ki, hogy az MNB saját hatáskörben felülvizsgálja ezen döntését.

2.2.11. ELADÓSODOTTSÁG KOCKÁZATA

A Cégcsoport a jelen Információs Összeállítás 6.2 és 6.4 fejezetében bemutatottak szerint jelentős bankhittel rendelkezik lakóingatlan-fejlesztési projektjei és általános csoportfinanszírozás céljából. 2019. december 31-én a Cégcsoport kölcsönökből származó kötelezettségeinek összege 6,4 milliárd forint volt. A Cégcsoport a jelen Információs Összeállítás 6.2 és 6.4 fejezetében bemutatottak szerint a meglévő kölcsönök egy részének refinanszírozását és a kötelezettségek emelését tervezi 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 elvárhatót 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 védelem 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 elvárhatót 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 BONYOLÓDHAT 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 munkaviszonnyal összefüggő egyéb juttatások. Fennáll ugyanakkor a veszélye annak, hogy az egyéni vállalkozó személyekkel kötött megállapodások munkaszerződéssé való 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 tanácsadójával 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 Összeállítás 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 Összeállítás 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 vállal – 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 lejáratiig 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 Összeállítás „Kötvényfeltételek” című szakaszában meghatározottak szerint. Ilyen esetben azon Kötvénytulajdonosok, akik a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamvesztéssel 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 Összeállítás 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 meghiúsulását 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 FORGALOMBA HOZATAL

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
Aukciós Ügynök:	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:	legfeljebb 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:	legfeljebb 132 darab, azaz százharminckettő darab
Aluljegyzés és túljegyzés:	A Kibocsátó saját döntés alapján aluljegyzést elfogadhat azzal, hogy a Kibocsátás minimum értéke nem lehet alacsonyabb, mint HUF 1.000.000.000. A Kibocsátó túljegyzést a Kibocsátásra nem fogad el.
A Kötvények típusa:	Névre szóló dematerializált Kötvények.
Jegyzési garancia:	A Kötvényekre vonatkozóan jegyzési garancia vállalására nem kerül sor.
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 maximális hozama:	5% p.a.
A Kötvények forgalomba hozatalkori minimális ára:	A névérték 87,1381%-a
Aukció időpontja:	2020. augusztus 31. 10:00 órától 11:00 óráig
A forgalomba hozatal menete:	<p>A Budapesti Értéktőzsde Zrt.-nek az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő aukciós kereskedés szabályai szerint, nem nyilvános ajánlati könyves aukciós értékesítési eljárás keretében, valamint a Kibocsátó és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. közötti aukciós szerződés szerint.</p> <p>A Kibocsátó nevében az értékesítésre szánt Kötvényekre az eladási ajánlatot a tőzsdetagsággal rendelkező Forgalmazó OTP Bank Nyrt., mint az aukciós eladási ajánlattevő teszi. Az aukció során az aukciós vételi ajánlatokat:</p> <p>(a) a tőzsdetagsággal rendelkező Befektetők kizárólag a saját nevükben közvetlenül a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező aukciós modulon keresztül tehetik meg 2020. augusztus 31-én 10:45 óráig. Az MNB az elsődleges piaci aukción közvetlenül, befektetési szolgáltató igénybevétele nélkül tesz ajánlatot az aukciós modulon keresztül.</p> <p>(b) A tőzsdetagsággal nem rendelkező Befektetők aukciós vételi ajánlatukat a Bloomberg chat rendszeren keresztül 2020. augusztus 31-én délelőtt 10:00 óra és délelőtt 10:30 óra között, a BÉT Aukciós Szabályok szerint előírt adatok megfelelő feltüntetése mellett tehetik meg a Forgalmazó felé. A Forgalmazó jogosult a 2020. augusztus 31-én délelőtt 10:30-at követően a Bloomberg chat rendszeren keresztül beérkezett aukciós vételi ajánlatokat semmisnek tekinteni.</p> <p>A tőzsdetagsággal nem rendelkező Befektetők kötelesek az OTP Bank Nyrt.-n keresztül, az általuk megvásárolni vállalt számú Kötvényre vonatkozó aukciós vásárlási ajánlati ív („Aukciós Ív”) kitöltésével, cégszerű aláírásával és az OTP Bank Nyrt. részére történő eljuttatásával is jelezni vételi ajánlataikat. Az Aukciós Ív formanyomtatványa az Információs Összeállítás 2. számú mellékletét képezi.</p> <p>A tőzsdetagsággal nem rendelkező Befektetők az Aukciós Ív kitöltött és cégszerűen aláírt példányát az aukció időtartama alatt, de legkésőbb 2020. augusztus 31-én 10:45 óráig juttathatják el e-mail útján az OTP Bank Nyrt.</p>

részére. (OTP Bank Nyrt. Értékpapír Kereskedési Osztály, 1131 Budapest, Babér utca 9., e-mail: tre_kibocsatas@otpbank.hu). Határidőn túl benyújtott Aukciós Ív alapján az OTP Bank Nyrt. nem vállalja a tőzsdei aukciós vételi ajánlat megtételét.

Amennyiben a tőzsdetagsággal nem rendelkező Befektető az általa cégszerűen aláírt és kitöltött Aukciós Ívet az OTP Bank Nyrt.-hez 2020. augusztus 31-én délelőtt 10:45 óráig e-mail útján benyújtotta vagy a tőzsdetagsággal rendelkező Befektető (ideértve a Magyar Nemzeti Bankot is) az aukciós vételi ajánlatát a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező aukciós modulon keresztül 2020. augusztus 31-én délelőtt 10:45 óráig megfelelően megtette, a Befektető aukciós vételi ajánlata szabályszerűen megtettnek, visszavonhatatlannak és kötelező érvényűnek minősül.

Az aukciós vételi ajánlatok benyújtásával a Befektető kötelező erejű és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az aukciós ajánlattal érintett Kötvények átvételére és a megvásárolt Kötvények összegének megfizetésére a Kibocsátó részére az aukciós vételi ajánlatban feltüntetett teljes összeg erejéig.

Allokáció:

Az elfogadott ajánlatok árfolyam szerint csökkenő sorrendben kerülnek elfogadásra a Kibocsátó által meghatározott szintig legkésőbb 2020. augusztus 31-én 14:00 óráig. Amennyiben több Befektető nyújt be aukciós vételi ajánlatot ugyanazon árfolyamot megelőzve, és a Kötvények elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen Befektető Kötvény igénylése az adott árfolyamszinten, akkor ezen Befektetők között a Kötvények elosztása a BÉT Aukciós Szabályokkal összhangban az arányos (ún. pro rata) elosztás elve alapján történik, azaz a legalacsonyabb árfolyamszintre beérkezett vételi ajánlatok tekintetében a Befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek leosztásra.

Kibocsátás napja / Elszámolási nap (értéknap):

2020. szeptember 2.

A tőzsdetagsággal rendelkező Befektetők elfogadott vételi ajánlata szerinti Kötvények ellenértékét kötelesek a Magyar Nemzeti Banknál vezetett forint számlájukon legkésőbb 2020. szeptember 2-án délelőtt 8:00 óráig jóváírni és a Kötvények KELER Zrt. által történő KELER OTC (DVP) elszámolásának a lezárultáig folyamatosan rendelkezésre tartani.

Az Aukciós Ívet benyújtó befektető elfogadott vételi ajánlata szerinti Kötvények ellenértékét legkésőbb az elszámolási napon, azaz 2020. szeptember 2-án délelőtt 10:00 óráig kell az erre a célra nyitott, elkülönített letéti számlára megfizetni. Az ellenérték letéti számlára határidőben történő megfizetése feltételét képezi a Kötvények befektető számára történő transzferálásának.

Elkülönített letéti számla:		Az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22232630 számú számla.
Forgalmazás helyszínén:	kereskedési	<p>A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvényeket legkésőbb a forgalomba hozataluk lezárását követő 180 napon belül a Budapesti Értéktőzsde Xbond kereskedési rendszerébe bevezeti, és azokat a Lejárat Napig ott forgalomban tartja.</p> <p>A Kibocsátó biztosítja, hogy legalább egy árjegyző a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xbond kereskedési rendszerben a Lejárat Napig kötelező érvényű árjegyzést végezzen, amelynek keretében:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart, ▪ az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget, ▪ a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.
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 Lejárati 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 Lejárati Nap előtti visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján:

A Kibocsátó a Kötvények egészét, vagy egy részét a Lejárati Nap előtt másodpiaci műveletek során visszavásárolhatja. A Kötvények egy részének a Lejárati 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 törlésére 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 Összeállítás 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 mindenkori szabályzata szerint ad értesítést, továbbá tájékoztatást ad a vonatkozó következő közzétételi helyeken is: kozvetetelek.mnb.hu, www.bet.hu, a Kibocsátó mindenkori honlapja (jelenleg: www.dunahouse.com).

A fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonost, amelynek a kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mail címet) a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi előírások által lehetővé tett módon és mértékben közvetlenül is értesíti minden olyan eseményről, amely veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítését, ide értve „A Kibocsátót a Lejárat Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség”-ét is. Minderről a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül közvetlenül írásban, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat. Ezen tájékoztatásban a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi előírások által lehetővé tett módon és mértékben 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 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 pénzösszeget, 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 visszautal a Kibocsátóhoz, és ezt követően az ilyen pénzösszegek 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 Összeállítás elfogadásakor hatályos magyar jogszabályok értelmében a Kötvények alapján történő fizetésekre vonatkozó, a Kibocsátóval szemben támasztott igények nem évülnek el.

Kibocsátási dokumentumok:

A Kibocsátás feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közzététele, illetve nyújtása a magyar jogszabályok és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Xbond Általános Üzletszabályzata szerint kötelező, jelen Információs Összeállítás alapján elkészítendő információs dokumentum tartalmazza. A Kötvények forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 naptári napon belül a Kibocsátó az MNB-nek bejelenti.

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.

A tervezett forgalomba hozatal további főbb feltételeit a 3.1. pont szerinti Kötvényfeltételek tartalmazzák.

A Kibocsátó az NKP-ban való részvétellel vállalja, hogy az MNB kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden olyan információt, ideértve a Kibocsátó végső kedvezményezettjére vagy kedvezményezettjeire vonatkozó információkat is, ami annak megítélése szempontjából jelentőséggel bír, hogy a Kibocsátó adott értékpapírjának MNB általi vásárlása esetén biztosított lenne-e a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszernek és a jelen NKP Tájékoztató szerinti követelményeknek való megfelelés. A Kibocsátó vállalja továbbá, hogy ugyanezeket az információkat mindazon befektetőkkel közli, akikkel az adott értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételt közöl.

A Kibocsátó az NKP-ban való részvétellel vállalja, hogy Kibocsátást követően haladéktalanul tulajdonosi megfeleltetést végeztet a megkeletkeztetett kötvények vonatkozásában.

3.3. A BEFEKTETŐK TÁJÉKOZTATÁSÁNAK MÓDJA

Jelen Információs Összeállítást a Kibocsátó az általa kiválasztott, jelen 3.2 pont második albekezdésében felsorolt Minősített Befektetőknek legkésőbb a Kötvények forgalomba hozatalát megelőző hetedik napon, elektronikus úton megküldi. A befektetők tájékoztatásának további feltételeit a 3.1 pont szerinti kötvényfeltételek szabályozzák.

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 osztalékelsőbbiséget 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 igénybevételét 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 elvárható 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 osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik:

Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendelt el, az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények 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 törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra. Nem képezi az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények osztalékalapját a Kibocsátó konszolidált pénzügyi kimutatásaiba tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözete.

A dolgozói részvényekhez 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 részvények alapján nem támasztható osztalékigény.

A dolgozói részvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően (i) a dolgozói részvények nem jogosítanak osztalékra a Maximum Osztalékelsőbbbségi Összeg fölött, továbbá (ii) a dolgozói részvények 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 Összeállítás elkészítését megelőző egy évben, a jelen pont szerinti cégszámokat érintő változások:

- 2020.04.17. napjával a törzsrészvények névértéke 50,- Ft összegről 5,- Ft összegre került felosztásra, amelyre tekintettel – az össznévérték változatlansága mellett – a törzsrészvények 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

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 vonzónak 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 beruházásként indult Csehországban, amelyet követően organikusan 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 Összeállítás 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 értékbecslési 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 Dymshiz 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 Dymshiz fivérek befektetési tanácsadással segítették őket. Az ingatlanközvetítési szektor ekkor még fejletlen volt, nem voltak jelen jelentős közvetítői hálózatok.

2001-ben a Dymshiz 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 Dymshiz 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 értékesítőként 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 Dymshiz 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 teremtenek 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 értékbecslési 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 előtakarékosági 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) forinthelek 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 Összeállítás 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 Összeállítás 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 Összeállítás 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.scooperatings.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 szóösszetételek 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 piacai 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 Összeállításban:

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

3. táblázat – Üzleti szegmensek főbb pénzügyi adatai

(<i>adatok millió Ft-ban</i>)	2018 Q1-Q4	2019 Q1-Q4	2019 Q1	2020 Q1
Ingatlanközvetítő franchise	1,450.4	1,577.5	417.6	426.0
Saját iroda üzemeltetés	1,525.0	1,479.2	346.3	334.9
Pénzügyi közvetítő	2,774.3	4,388.2	890.0	1,627.6
Kapcsolódó szolgáltatások	448.8	467.4	139.0	108.6
Ingtalan befektetések	2,135.1	323.9	123.8	49.6
Egyéb	-348.4	-344.5	-85.0	-87.4
Árbevétel összesen	7,985.2	7,891.7	1,831.6	2,459.2
Ingatlanközvetítő franchise	303.7	361.7	85.5	95.9
Saját iroda üzemeltetés	90.8	16.9	34.7	0.7
Pénzügyi közvetítő	603.9	688.0	71.7	222.1
Kiegészítő szolgáltatások	148.4	181.9	66.9	38.8
Ingtalanbefektetések	1,123.8	310.6	61.2	37.5
Egyéb	-56.4	-70.4	-23.2	-29.1
EBITDA összesen	2,214.2	1,488.7	296.8	365.9
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	21%	23%	20%	23%
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	6%	1%	10%	0%
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	22%	16%	8%	14%
<i>Kiegészítő szolgáltatások</i>	33%	39%	48%	36%
<i>Ingtalanbefektetések</i>	53%	96%	49%	76%
<i>Egyéb</i>	16%	20%	27%	33%
EBITDA margin összesen	28%	19%	16%	15%

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

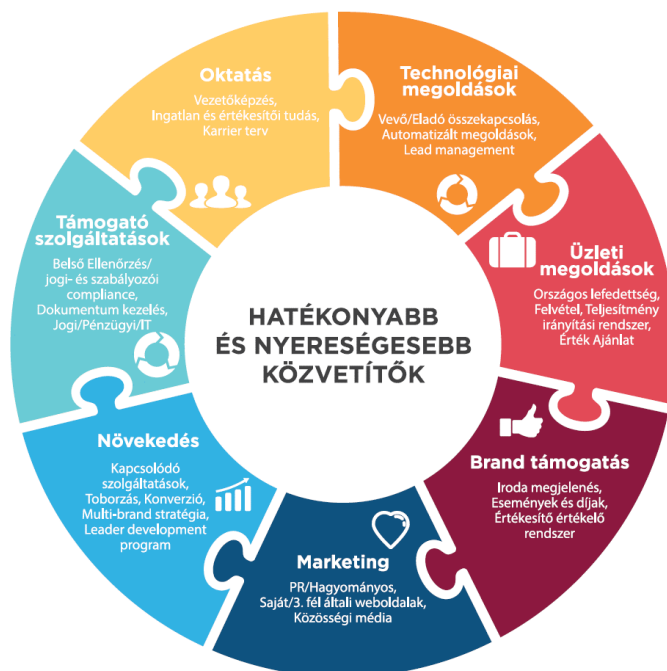
5.1.1. Franchise üzletág

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 e 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 márkanévei 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 márkanév 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 beolvasztott 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 millió Ft-ban)</i>	Q1-Q4	Q1-Q4	Q1	Q1
Értékesítés nettó árbevétele	1,450.4	1,577.5	417.6	426.0
Közvetlen költségek	167.8	121.9	30.5	33.1
Bruttó fedezet	1,282.6	1,455.6	387.1	392.9
Közvetett működési költségek	978.8	1,093.8	301.6	297.0
EBITDA	303.7	361.7	85.5	95.9
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>91%</i>	<i>92%</i>	<i>93%</i>	<i>92%</i>
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>21%</i>	<i>23%</i>	<i>20%</i>	<i>23%</i>
Hálózati jutalékbevételel*	10,238.6	10,655.9	2,669.0	2,484.1
Magyarország	8,409.3	8,410.3	2,223.4	1,887.5
Lengyelország	1,544.7	1,874.0	375.0	509.3
Csehország	284.7	371.6	70.6	87.2
Hálózati irodaszám (db)	234	254	246	243
Magyarország	163	166	170	159
Lengyelország	67	84	72	81
Csehország	4	4	4	3

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

Forrás: A Cégcsoport 2019-es auditált és 2020. első negyedéves 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

** Tartalmazza a 2020. januárban beolvadt Smart Ingatlan márka irodáit is.*

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

8. táblázat – Saját iroda üzemeltetés szegmens főbb pénzügyi adatai

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS	2018	2019	2019	2020
<i>(adatok millió Ft-ban)</i>	Q1-Q4	Q1-Q4	Q1	Q1
Értékesítés nettó árbevétele	1,560.2	1,479.2	346.3	334.9
Közvetlen költségek	900.1	865.1	192.8	200.3
Bruttó fedezet	660.1	614.2	153.4	134.6
Közvetett működési költségek	569.3	597.3	118.7	134.0
EBITDA	90.8	16.9	34.7	0.7
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	42%	42%	44%	40%
<i>EBITDA margin (%)</i>	6%	1%	10%	0%
Hálózati jutalékbevételek*	1,806.8	1,737.3	407.2	357.1
Magyarország	1,013.3	912.7	238.1	146.6
Lengyelország	524.2	534.8	112.9	137.8
Csehország	269.2	289.8	56.2	72.7
Hálózati irodaszám (db)	28	25	29	23
Magyarország	18	15	18	13
Lengyelország	9	9	10	9
Csehország	1	1	1	1

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

Forrás: A Cégcsoport 2019-es auditált és 2020. első negyedéves 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 ügyintézkést. Ezen szolgáltatások az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek és a biztosítótársaságok jutalék formájában díjazzzák.

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 millió Ft-ban)</i>	Q1-Q4	Q1-Q4	Q1	Q1
Értékesítés nettó árbevétele	2,774.3	4,388.2	890.0	1,627.6
Közvetlen költségek	1,839.0	3,125.5	662.0	1,244.8
Bruttó fedezet	935.3	1,262.6	228.0	382.8
Közvetett működési költségek	331.4	574.7	156.3	160.7
EBITDA	603.9	688.0	71.7	222.1
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>34%</i>	<i>29%</i>	<i>26%</i>	<i>24%</i>
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>22%</i>	<i>16%</i>	<i>8%</i>	<i>14%</i>
Hitelvolumen (mrd HUF)	103.1	195.4	37.9	69.5
Magyarország	55.4	74.4	12.5	20.7
Lengyelország	47.7	121.0	25.3	48.8

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

A Duna House Group minden jelentős pénzügyi intézettel 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 maximálta 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 jutalékokat 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 keresztertékesítés 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 hitelközvetítői 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 pénzügyi intézetek 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 millió Ft-ban)</i>	Q1-Q4	Q1-Q4	Q1	Q1
Értékesítés nettó árbevétele	448.8	467.4	139.0	108.6
Közvetlen költségek	124.2	102.0	28.7	27.1
Bruttó fedezet	324.6	365.4	110.2	81.5
Közvetett működési költségek	176.3	183.5	43.4	42.7
EBITDA	148.4	181.9	66.9	38.8
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>72%</i>	<i>78%</i>	<i>79%</i>	<i>75%</i>
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>33%</i>	<i>39%</i>	<i>48%</i>	<i>36%</i>
Lakásalap átlagos NAV	2,835.5	4,714.0	4,253.7	4,559.9

Forrás: A Cégcsoport 2019-es auditált és 2020. első negyedéves 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 díjból 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 érdekképviselés. 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 minőségellenőrzési 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
(adatok m Ft-ban)	Q1-Q4	Q1-Q4	Q1	Q1
Értékesítés nettó árbevétele	2,135.1	323.9	123.8	49.6
Közvetlen költségek	1,214.9	108.8	49.1	11.3
Bruttó fedezet	920.2	215.1	74.7	38.3
Közvetett működési költségek*	-203.6	-95.5	13.6	0.8
EBITDA	1,123.8	310.6	61.2	37.5
Fedezeti hányad (%)	43%	66%	60%	77%
EBITDA margin (%)	53%	96%	49%	76%
Ingatlanok könyv szerinti értéke	1,824.7	2,162.5	1,848.5	2,076.0
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	1,443.6	1,836.0	1,471.1	1,753.0
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	381.1	326.5	377.4	323.0
Ingatlanok darabszáma (db)	16	17	16	16
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	12	14	12	13
Operatív ingatlanok darabszáma	4	3	4	3

Forrás: A Cégcsoport 2019-es auditált és 2020. első negyedéves 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, fizetőképessé bérrelővel, 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 kínálatiány 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% Tőkekonzolidációon keresztül	100%
Várható befejezés	2018-ban befejezve	2020 szeptember	2020 április végével az építési fázis lezárásra került.	-
Várható átadás és árbevétel realizálás	Átadva 2018 - 2019	Q4 2020 - Q3 2021	Q3 2020 - Q1 2021	2024 - 2025
Lakások száma	86	154	100	57
Értékesített lakások %-a	100%	64%	81%	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 2008-2019

ezer darab	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
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	149.7**
Duna House Group 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
Lakáspiaci növekedés		-40.9%	-1.0%	-2.8%	-2.0%	3.2%	28.3%	17.9%	9.1%	5.1%	6.5%	-8.5%
Duna House Group növekedése		-0.5%	19.8%	7.8%	19.7%	4.8%	24.4%	12.6%	-8.4%	-7.4%	3.5%	-9.9%
Duna House Group piaci részesedése	3.1%	5.2%	6.2%	6.9%	8.4%	8.6%	8.3%	8.0%	6.7%	5.9%	5.7%	5.6%

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

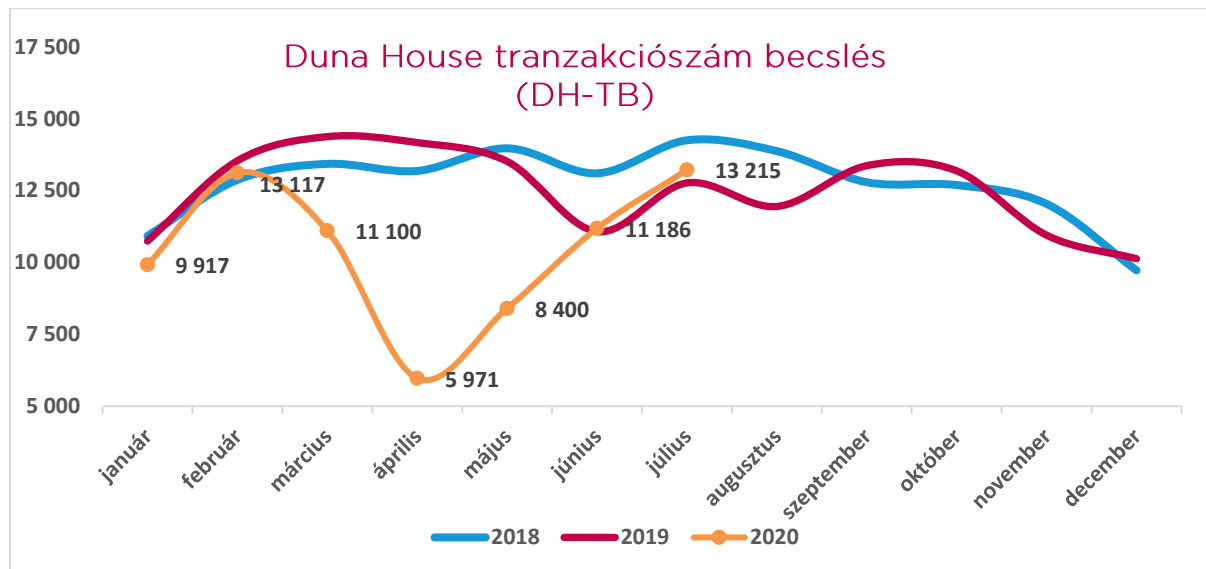
** Becslés

Forrás: Lakáspiaci tranzakciószám 2008-2018: KSH; Lakáspiaci tranzakciószám 2019: 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 tavalyi 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 tavalyi szintekre. Ennek eredményeképpen a Duna House Group franchise ingatlanközvetítói hálózata összesen 1,5 milliárd forintos jutalékvolument elérve 36%-kal csökkent 2019. második negyedévéhez képest. A saját irodák volumene 62%-kal esett a negyedév során.

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 magán szálláshelyeken 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

(Adatok milliárd Ft)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lakáshitel folyósítás – piaci adatok	851.4	328.1	231.1	178.7	124.3	150.2	240.0	358.2	467.2	649.9	846.1	903.1
Duna House Group 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
Lakáshitelpiaci növekedés		-61.5%	-29.6%	-22.7%	-30.4%	20.8%	59.8%	49.3%	30.4%	39.1%	30.2%	6.7%
Duna House Group növekedése		-27.8%	12.5%	-26.1%	-30.4%	38.2%	71.6%	16.2%	36.7%	40.2%	36.7%	10.9%
Duna House Group piaci részesedése	2.1%	3.9%	6.2%	5.9%	5.9%	6.8%	7.3%	5.7%	5.9%	6.0%	6.3%	6.5%

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 Babaváró 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 Babaváró 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							
Éves változás		26%	19%	10%	-15%	-28%						
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%							

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

A Duna House jelenleg az első számú hitelközvetítőnek számít Magyarországon árbevétel tekintve. Főbb versenytársai közé tartozik az Otthon Centrum, a Financial Expert és a C&I Hitelnet. A hitelközvetítői 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 újjépítésű 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 negyedévében, míg a saját irodák jutalék volumene 20%-kal esett. Lengyelország esetében is május utolsó hetére visszatértek a tranzakciószámok a 2019. évi szintre.

16. táblázat Lengyelországban megvalósult lakóingatlan tranzakciók száma 2016-2019

<i>darab</i>	2016	2017	2018	2019
Lengyel lakáspiaci tranzakciószám	100,719	112,848	122,382	n/a
Duna House Group által értékesített ingatlanok száma Lengyelországban*	3,092	2,496	2,176	2,504
<i>Lakáspiaci növekedés</i>		12.0%	8.4%	n/a
<i>Duna House Group növekedése</i>		-19.3%	-12.8%	15.1%
<i>Duna House Group piaci részesedése</i>	3.1%	2.2%	1.8%	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
Lengyel lakáshitel folyósítás – piaci adatok	39,496.0	44,574.0	53,815.0	62,629.0
Duna House Group által közvetített hitelek értéke Lengyelországban	264.5	341.9	584.3	1,486.5
<i>Lakáshitelpiaci növekedés</i>		12.9%	20.7%	16.4%
<i>Duna House Group növekedése</i>		29.3%	70.9%	154.4%
<i>Duna House Group piaci részesedése</i>	0.7%	0.8%	1.1%	2.4%

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.

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

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

A Kibocsátó IFRS szerinti auditált, konszolidált 2019. éves 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 Auditált	2019 Auditált
Értékesítés nettó árbevétele	7 985 170	7 891 743
Egyéb működési bevétel	302 790	219 960
Disposal Group eladásából származó eredmény	51 946	0
Bevételek összesen	8 339 907	8 111 703
Saját termelésű készletek állományváltozása	(621 540)	(1 631 112)
Anyagköltségek	61 618	128 560
Eladott áruk és szolgáltatások	1 405 221	1 325 067
Igénybevett szolgáltatások	4 415 172	5 646 369
Személyi jellegű ráfordítások	677 017	812 517
Értékcsökkenés és amortizáció	99 697	90 483
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	0	127 594
Egyéb működési ráfordítások	188 211	214 021
Működési költségek	6 225 396	6 713 498
Működési eredmény	2 114 510	1 398 205
Pénzügyi bevételek	38 292	63 497
Pénzügyi ráfordítások	(100 989)	(144 161)
Tőkemódszerrel értékelt részesedés	(-37 278)	(51 543)
Adózás előtti eredmény	2 014 535	1 265 998
Jövedelemadók	310 085	193 102
Adózott eredmény	1 704 450	1 072 896

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 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 tőke módszerrel értékeli az 50%-os tulajdonában álló, lakóingatlan-fejlesztési tevékenységet végző Hunor Kft-beli részesedését. A projekt kivitelezési szakaszban volt 2019. év során, így számviteli veszteséget termelt.

6.2. MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok ezer Ft-ban	2018.12.31 Auditált	2019.12.31 Auditált
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	66 807	43 826
Eszközhasználati jog	0	292 657
Befektetési célú ingatlanok	1 443 600	1 836 000
Ingatlanok	520 387	450 139
Gépek és berendezések	171 100	249 573
Goodwill	1 320 667	1 359 972
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	168 731	117 189
Pénzügyi eszközök	79 950	85 821
Halasztott adókövetelések	212 418	218 605
Éven túli eszközök összesen	3 983 659	4 653 782
Forgóeszközök		
Készletek	3 882 715	5 508 399
Vevőkövetelések	710 861	849 269
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	154 622	126 093
Egyéb követelések	386 607	519 527
Tényleges jövedelemadó követelések	25 380	143 868
Aktív időbeli elhatárolások	424 648	478 579
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	756 919	1 627 726
Elkülönített pénzeszköz	752 694	897 947
Forgóeszközök összesen	7 094 448	10 151 408
Eszközök összesen	11 078 107	14 805 190

Éven túli eszközök növekedését a Gold Finance 2019. 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 a 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
FORRÁSOK		
Saját tőke		
Jegyzett tőke	171,989	171,989
Visszavásárolt saját részvény	(117,000)	(176,915)
Tőketartalék	1,493,267	1,499,705
Átváltási tartalék	35,283	70,762
Eredménytartalék	3,917,124	4,045,277
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	5,500,663	5,610,818
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	(56,027)	(62,802)
Saját tőke összesen:	5,444,637	5,548,016
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek	236,082	6,049,325
Céltartalékok várható kötelezettségekre	8,327	0
Halasztott adó kötelezettségek	163,992	169,863
Lízingkötelezettségek	0	174,739
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	408,401	6,393,927
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	2,746,177	331,485
Szállítói kötelezettségek	599,094	789,872
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	292,360	29,853
Egyéb kötelezettségek	995,783	1,095,169
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	0	127,957
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	128,386	103,600
Passzív időbeli elhatárolások	463,269	385,311
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	5,225,070	2,863,247
Kötelezettségek és saját tőke összesen	11,078,107	14,805,190

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 kivitelezés finanszírozására történő hitelkeret folyamatos lehívása és a futamidő módosítása is növelte előző évhez képest a hosszú lejáratú hiteleket.

Az IFRS 16 standardnak megfelelően lízingkötelezettség került kimutatásra.

A rövid lejáratú kötelezettségek csökkenését, a meglévő hitelek refinanszírozása okozta.

6.3. A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDŐ TŐKÉJE

MŰKÖDŐ TŐKE	2018.12.31	2019.12.31
adatok ezer Ft-ban	Auditált	Auditált
Forgóeszközök összesen	7 094 448	10 151 408
(-) Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	5 225 070	2 863 247
(=) NETTÓ FORGÓTŐKE	1 869 378	7 288 161

A Kibocsátó működő tőkéje elegendő jelenlegi szükségleteire.

6.4. 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 projektcege által felvett projekthitel tesz ki.

	2018.12.31	2019.12.31	2020.03.31
adatok ezer Ft-ban	Auditált	Auditált	Nem auditált
Saját tőke	5,444,637	5,548,016	5,776,698
Bankhitelek	2,982,259	6,380,810	6,444,836
Tőkeforrások	8,426,896	11,928,826	12,221,534
Szállítói kötelezettségek	599,094	789,872	908,367
Egyéb források	2,052,118	2,086,492	2,022,146
Mérlegfőösszeg	11,078,107	14,805,190	15,152,047

e Ft	2018.12.31	2019.12.31	2020.03.31	Felvétel	Lejárat
Forest Hill projekt hitel, MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	2,575,697	4,142,359	4,181,820	2017.07.27	2021.01.31
Akvizíciós hitel, Raiffeisen	120,450	0	0		
Vállalati hitel, Raiffeisen	180,674	2,238,451	2,155,580	2019.07.02	2026.07.02
Ingatlan hitel, Raiffeisen	105,438	0	0		
ATG hitel	0	0	107,436	2018.10.25	2023.10.01
Bankhitelek összesen	2,982,259	6,380,810	6,444,836		

Forest Hill projekt hitel, MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt

A Duna House Group MyCity projektcegei 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 egyösszegben a futamidő végén, 2021. január 31-én esedékes. Előtörlesztésre van mód.

A Duna House Group nem tervezi a Forest Hill projekt hitel refinanszírozását 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 Cégcsoport 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 lejáratá 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 egészet, 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 üzletrészeire alapított zálogjog biztosítja. A hitel törlesztése negyedévente egyenlő mértékben történik.

A Duna House Group tervezi a Raiffeisen Bank Zrt-vel szemben fennálló hitelállomány előtörlesztését a kötvénykibocsátásból.

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

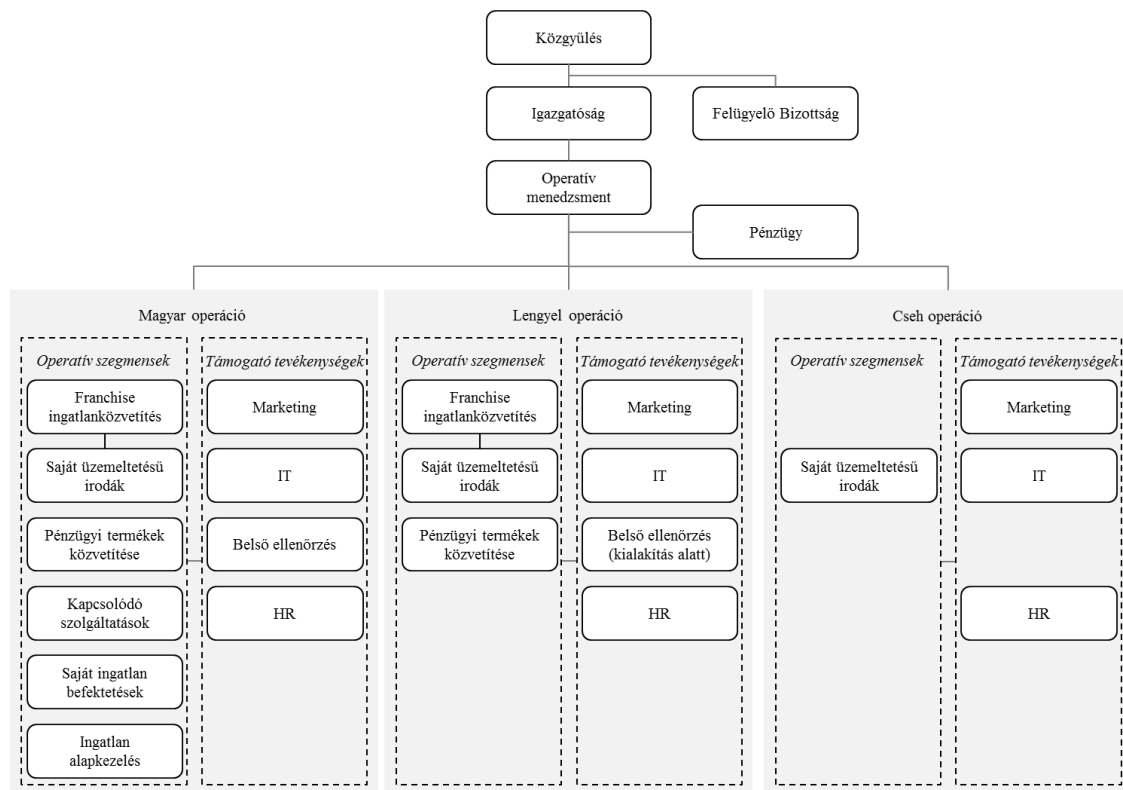
7.1. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

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 üzemeltetés	Magyarország	100%
DH Projekt Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-681910)	Banki ingatlanok közvetítése, újjépítésű ingatlanberuházásokhoz kapcsolódó teljes körű értékesítési tanácsadás	Magyarország	100%

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	A Társaság részesedése
Superior Real Estate Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-973725)	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)	Cégszoporton belüli szolgáltatóközpont	Magyarország	100%
Metrohouse Franchise S.A. (nyilvántartási száma: KRS 0000515139), lengyel társaság	Metrohouse lengyelországi ingatlan franchise hálózat működtetése	Lengyelország	100%
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 projektnek.

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 kifizetésként 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 megszolgálási 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 részere 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 TAGJAI RA 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 képviselet).

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 Dymschiz
Megbízás időtartama	2015/03/31 - határozatlan
Szakmai önéletrajz	Gay Dymschiz 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 nyaratól 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	<p>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.</p> <p>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 felkutatásában és finanszírozásuk megszervezésében.</p> <p>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.</p>

Név	Dr. Martin Hajdu György
Megbízatás 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 Összeállítás 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
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 Piroska; 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 kapcsolt 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 kapcsolt vállalkozással szemben fennálló követelések értéke 126.093 eFt. A kapcsolt kötelezettségek egyenlege meghatározóan törzsrésztvényesek és dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás. A törzsrésztvényekre 2018. év után járó összesen 851.044 eFt osztalék 2019. július 25-én került kifizetésre, míg a dolgozói részvényekre járó összesen 94.060 eFt negyedévente egyenlő összegben kerül kifizetésre, a dolgozói osztalékfelőírás egyenlege három jövőbeni kifizetést tartalmaz. A 2019. üzleti évről szóló éves beszámoló adatai szerint a kapcsolt 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 üzletrészének 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.

16. A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE

A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetéül 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%20jelen%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_velemen%202019\(2\).pdf](https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/DH_IFRS%20konszolidalt_beszamolo_BDO_velemen%202019(2).pdf)
- Egyedi audit jelentés, 2019:
https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/DH_IFRS%20egyedi_beszamolo_BDO_velemen%202019.pdf
- IFRS szerinti, nem auditált konszolidált negyedéves jelentés, 2020 Q1
https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/Duna%20House%20Group_2020Q1%20negyedev%20HUN.pdf
- A DH Group 5 éves stratégiai célkitűzései
https://dh.hu/ckfinder/userfiles/files/DH_Strategy_presentation_20200804.pdf

Budapest, 2020. augusztus 24.

Doron Dymisch

igazgatósági tag

Gay Dymisch

igazgatósági tag

1. SZÁMÚ MELLÉKLET – AZ OKIRAT SZÖVEGÉNEK MINTÁJA

1. A kibocsátóra vonatkozó adatok:

- **Teljes név:** DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
- **Rövid név:** DUNA HOUSE HOLDING Nyrt.
- **Székhely:** 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.
- **Cégjegyzékszám:** 01-10-048384
- **Adószám:** 25168381-2-41
- **Az Okiratot aláíró(k) adatai:**
 - **Az aláíró neve:** Doron Dymschiz
 - **Képviselési jogának alapja (beosztása):** igazgatósági tag
 - **Az aláíró neve:** Gay Dymschiz
 - **Képviselési jogának alapja (beosztása):** igazgatósági tag

2. A sorozatrészlet(ek)re vonatkozó adatok:

- **eddig kibocsátások összesen névérték darabszáma:** 0 db
- **a kibocsátói döntés jellege:** Igazgatósági Határozat
- **a kibocsátói döntés időpontja:** 2020.08.19.
- **sorozatrészlet száma:** nem alkalmazandó
- **a kötvényprogram megnevezése:** nem alkalmazandó
- **névérték darabszám:** legfeljebb 132 db
- **össznévérték:** legfeljebb 6.600.000.000,- HUF
- **értéknapi (értékpapír számlán történő jóváírásának napja):** 2020. szeptember 2.

3. A teljes kötvénysorozatra vonatkozó adatok:

- **kötvény sorozat elnevezés:** Duna House NKP Kötvény 2030/I.
- **ISIN-azonosító:** HU0000359914
- **névérték és devizanem:** 50.000.000, - HUF
- **sorozat összesen névérték darabszám:** legfeljebb 132 db
- **sorozat össznévérték:** legfeljebb 6.600.000.000, - HUF
- **forgalomba hozatal módja:** Értékpapírra vonatkozó nyilvános – de tájékoztató közzététele alól mentesített – ajánlattétel, aukciós eljárással.
- **az első kibocsátás időpontja:** 2020. szeptember 2.
- **az első kibocsátás értéknapi (keletkeztetés értéknapi):** 2020. szeptember 2.
- **futamidő:** 10 év (2020. szeptember 2. – 2030. szeptember 2.)
- **lejárat napja/teljesítésre megjelölt időpont:** 2030. szeptember 2.
- **kamatfizetési időpont(ok):** 2021. szeptember 2., 2022. szeptember 2., 2023. szeptember 2., 2024. szeptember 2., 2025. szeptember 2., 2026. szeptember 2., 2027. szeptember 2., 2028. szeptember 2., 2029. szeptember 2., 2030. szeptember 2.
- **beváltási (törlesztési) időpontok és az azokhoz kapcsolódó aktuális tőkeérték névérték:**
Minden darab forgalomban lévő Kötvény után az alábbi Amortizációs Összegek fizetendők a következő kamatfizetési napokon, azaz
2026. szeptember 2-án 10.000.000forint
2027. szeptember 2-án 10.000.000 forint
2028. szeptember 2-án 10.000.000 forint
2029. szeptember 2-án 10.000.000 forint

és 10.000.000 forint a Lejárat Napon, azaz 2030. szeptember 2-án, ami egyben a forgalomban lévő Kötvény Végső Amortizációs Összegét is jelenti.

- **kamatfizetési és beváltási (törlesztési) feltételek:** 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 2030. szeptember 2. 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 (Következő Munkanap szabály). 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 kamatozás módja:** Fix.
- **fix kamatozás esetén kamatláb mértéke:** évi 3,00 % a Kamatfizetési Napokon utólag fizetendő. A Kötvény futamideje alatt a Kamatfizetési Napokon az alábbi fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény után (50.000.000,- HUF 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 további részében 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
- **változó és indexált kamatozás esetén**
az induló kamatláb mértéke: nem alkalmazandó
a kamatláb változásának elvei: nem alkalmazandó
a kamatláb számításának módja: nem alkalmazandó
- **átruházás korlátozása:** Nincsenek átruházási megkötések.
- **a kötvény összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások:** a Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a Kötvények esedékes tőkeösszegét és kamatát a fenti esedékességi időpontban visszafizeti, illetve megfizeti.
- **Kötvény kibocsátásának célja:** 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 Kibocsátót a Lejárat Napon 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 törlesztését 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 mindenkorai 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.
- f) **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 biztosítékkul 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
- g) **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 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 törlesztése 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.

4. Garancia és kezességvállalás adatai:

- **garancia típusa:** Nincs garancia.
- **garancia jellege:** Nem alkalmazandó.
- **egyoldalú kezességvállaló megnevezése¹:** Nem alkalmazandó.
- **egyoldalú kezességvállaló jognyilatkozata:** Nem alkalmazandó.

Jelen Okirat nem minősül értékpapírnak.

Budapest, 2020. augusztus [●].

.....
Doron Dymshiz
igazgatósági tag

.....
Gay Dymshiz
igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

¹ Amennyiben a kezesség típusként 'egyoldalú' lett meghatározva, kötelező az egyoldalú kezességvállaló megnevezése és annak jognyilatkozata, a nyilatkozattétel helye és napja és kezességvállaló cégszerű aláírása.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET – AUKCIÓS ÍV MINTÁJA

A kötvény aukciós vásárlási ajánlati ív²

A **Duna House Holding Nyrt.** (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., cégjegyzék száma: 01-10-048384, a továbbiakban: **Kibocsátó**) által kibocsátandó Duna House NKP Kötvény 2030/I. elnevezésű, 6.000.000.000 HUF össznévértékű, 2030. szeptember 2. lejáratú nappal rendelkező, HU0000359914 ISIN azonosítójú, névre szóló, 3,00% p.a. Fix Kamatozású Kötvények („**Kötvények**”) aukciós eljárásban történő vásárlásához.

A jelen aukciós vásárlási ajánlati ívben használt nagybetűs kifejezések a Kötvények forgalomba hozatalához készített 2020. augusztus [■] napján kelt Információs Összeállításban („**Információs Összeállítás**”) foglalt kifejezésekkel azonos jelentéssel bírnak, kivéve, ha a szövegkörnyezetből más következik vagy az attól eltérő értelmezésre kifejezett utalás történik. Jelen aukciós vásárlási ajánlati ív vonatkozásában az Információs Összeállítás rendelkezései megfelelően alkalmazandóak.

Forgalmazó neve:	OTP Bank Nyrt.
Az aukció lebonyolítása:	Budapesti Értéktőzsde Zrt. (BÉT) által működtetett MMTS1 Kereskedési Rendszerben
Az ajánlattevő neve (Ajánlattevő):	.....
Az Ajánlattevő székhelye:	.....
Az Ajánlattevő besorolása ³ :	devizabelföldi/devizakülföldi jogi személy (utóbbi esetben ország megnevezésével)
Az Ajánlattevő cégjegyzékszám:	.....
Az Ajánlattevő adószáma:	.....
Az Ajánlattevő számlavezető bankjának megnevezése:	.....
Az Ajánlattevő bankszámlaszám:	.....
Az Ajánlattevő értékpapírszámlájának száma, számlavezetője:	.....

² Kérjük nyomtatott betűkkel kitölteni.

³A megfelelő rész aláhúzendó.

Az Ajánlattevő képviselőjének / meghatalmazottjának neve, szem. ig. száma/útleveleszáma:	.....
Az Ajánlattevő képviselőjének / meghatalmazottjának címe / székhelye:	.....
Az Ajánlattevő telefonszáma:	.....
Az Ajánlattevő e-mail címe:	.....
Az Aukciós ajánlattételi időszak kezdetének időpontja:	2020. augusztus 31.10:00 óra
Az Aukciós ajánlattételi időszak zárásának időpontja:	2020. augusztus 31. 10:45 óra

Ajánlattevő ezennel feltétlen és 2020. augusztus 31-én 10 óra 45 percet követően visszavonhatatlan ajánlatot tesz arra, hogy az Információs Összeállításban foglalt rendelkezésekkel összhangban az alábbi darabszámú Kötvény tulajdonjogát megszerezze:

Aukciós vételi ajánlattal érintett Kötvények darabszáma:	..... db, azaz..... darab 50.000.000 HUF / db alapcímletű Kötvény
Kötvények forgalomba hozatali ára:	..... százalék (négy tizedes jegyig kerekítve)
Fizetendő összeg (ellenérték):	..... HUF

Az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy jelen aukciós vásárlási ajánlat részben is elfogadható és kötelezettséget vállal arra, hogy az ahhoz kapcsolódóan teljesítendő ellenérték az aukciós vásárlási ajánlati ív benyújtásával egyidejűleg, de legkésőbb 2020. szeptember 2. napján 10:00 óráig pénzben átutalásra és jóváírásra kerül az OTP Bank Nyrt. által vezetett, az Információs Összeállításban meghatározott 11784009-22232630 számú elkülönített letéti számlán.

Az ajánlat bármely olyan részével kapcsolatban, amelyet a Kibocsátó vagy az OTP Bank Nyrt. mint Forgalmazó nem fogad el, az Ajánlattevő sem a Kibocsátótól, sem a Forgalmazótól kamatot vagy kártérítést nem követelhet, kizárólag a Forgalmazóhoz befizetett összeg visszatérítését kérheti.

A jelen aukciós vásárlási ajánlati ív aláírásával az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az Információs Összeállítás megismerése az ő feladata, és ez az ő felelősségi körébe tartozik, továbbá kijelenti, hogy jelen aukciós vásárlási ajánlati ív szerinti ajánlatát az Információs Összeállításban foglaltak ismeretében, és kizárólag saját döntése alapján tette meg.

Az Ajánlattevő kijelenti, hogy a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény, illetve a MiFID irányelv rendelkezéseivel összhangban minősített befektetőnek minősül.

Az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy a jelen aukciós vásárlási ajánlati ívben foglalt adatokat / személyes adatokat az OTP Bank Nyrt. a Kibocsátó részére az Információs Összeállítás, valamint a Kötvények forgalomba hozatalával kapcsolatos, a tőkepiacról szóló törvényben meghatározott feladatok és kötelezettségek teljesítése céljából és érdekében átadja. Az Ajánlattevő kijelenti, hogy az adatátadásról a jelen aukciós vásárlási ajánlati ívben feltüntetett képviselőjét, meghatalmazottját megfelelően tájékoztatta, az adatok átadására jogosult, és tudomásul veszi, hogy a tájékoztatás elmulasztásáért az OTP Bank Nyrt. felé felelősséggel tartozik.

Az Ajánlattevő kijelenti továbbá, hogy a jelen aukciós vásárlási ajánlati ívben általa megadott adatok a valóságnak megfelelnek, továbbá tudomásul veszi, hogy amennyiben valótlan adatokat tüntetett fel, az semmisséget eredményezhet.

Kelt:, 2020. augusztus 31.