



# **DUNA HOUSE IPO**

**Jegyzési időszak: 2016. október 17-27.**

**Mit? Miért? Hogyan?**

**Mit?**

**Magyarország és Lengyelország legnagyobb franchise hálózata**


**151 iroda országszerte**  
**96 független franchise partner**  
**Több mint 1 200 ingatlanügynök**



**78 iroda országszerte**  
**62 független franchise partner**  
**500 ingatlan ügynök**



**SMART™**  
**INGATLAN**

**metrohouse**

						<b>CAGR</b>		<b>Változás</b>	
	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2015 H1</b>	<b>2016 H1*</b>	<b>2013</b>	<b>2015</b>	<b>2015 H1</b>	<b>2016 H1</b>
<b>Eladott ingatlanok – HU, db</b>	7 612	9 472	10 669	5 329	5 598	<b>+18%</b> →		<b>+5%</b> →	
<b>Eladott ingatlanok – PL, db</b>	-	-	-	-	786				
<b>Közvetített hitelek értéke – HU milliárd Ft</b>	11,1	18,2	21,1	9,4	13,7	<b>+38%</b> →		<b>+46%</b> →	
<b>Közvetített hitelek értéke – PL milliárd Ft</b>	-	-	-	-	5,2				
<b>Közvetített lakástakarék termékek értéke – HU milliárd Ft</b>	3,7	5,3	8,2	3,9	8,7	<b>+50%</b> →		<b>+121%</b> →	
<b>Árbevétel millió Ft</b>	1 662	2 287	2 833	1 341	2 003	<b>+31%</b> →		<b>+49%</b> →	
<b>Működési eredmény millió Ft</b>	538	788	1 111	485	551	<b>+44%</b> →		<b>+14%</b> →	
<b>Adózott eredmény millió Ft</b>	487	735	966	422	940	<b>+41%</b> →		<b>+121%</b> →	

**Forrás: Tájékoztató**

**\* A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot**



**DUNA HOUSE®**

**SMART™**  
INGATLAN



**Közel két évtizedes tapasztalat**

## FOKOZATOSAN SZÉLESEDŐ TEVÉKENYSÉGI KÖRREL BŐVÜLT A DUNA HOUSE CSOPORT AZ ELMÚLT ÉVEKBEN



**Növekvő bevétel és eredmény hányad**

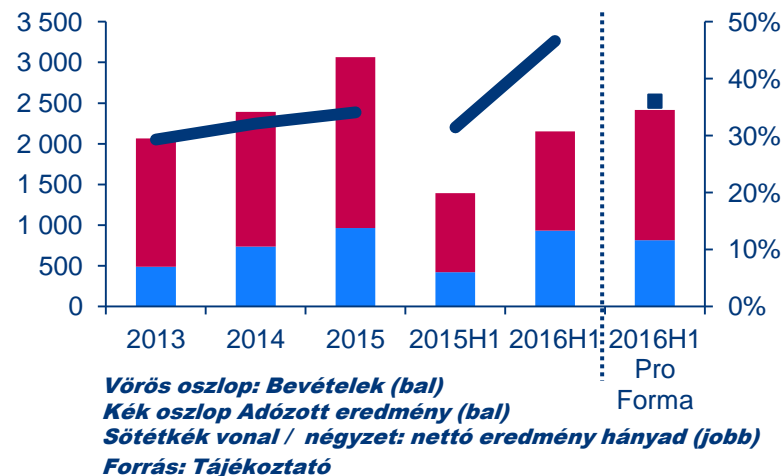
Millió Ft	2013	2014	2015	2015 H1	2016 H1*	2016 H1 PF**
Árbevétel	1 662	2 287	2 833	1 341	2 003	2 258
Egyéb működési bevételek	404	107	232	52	150	158
<b>Bevételek összesen</b>	<b>2 066</b>	<b>2 393</b>	<b>3 066</b>	<b>1 393</b>	<b>2 153</b>	<b>2 416</b>
Anyagköltségek	26	30	35	22	27	29
Eladott áruk és szolg.	436	643	732	329	568	568
Igénybevett szolgáltatások	439	549	753	356	709	950
Személyi jellegű ráfordítások	205	229	298	140	194	197
Egyéb működési ráfordítások	371	114	62	27	67	208
Értékcsökk. és értékveszt.	51	41	74	35	37	49
<b>Működési eredmény</b>	<b>538</b>	<b>788</b>	<b>1 111</b>	<b>485</b>	<b>551</b>	<b>414</b>
Pénzügyi műveletek eredm.	21	48	10	10	40	34
Tőke módszerrel értékelt részesedések eredménye					481	481
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>559</b>	<b>836</b>	<b>1 121</b>	<b>495</b>	<b>1 071</b>	<b>929</b>
Adófizetési kötelezettség	72	101	156	73	131	115
<b>Nettó eredmény</b>	<b>487</b>	<b>735</b>	<b>966</b>	<b>422</b>	<b>940</b>	<b>814</b>

\* A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot

\*\* Pro Forma számok

Forrás: Tájékoztató

- Jelentős bevétel és nettó eredmény növekedés
- A lengyel operáció konszolidálása a második negyedévben (csökkenő bruttó eredmény hányad)
- Számottevő egyszeri költségek (IPO, lengyel akvizíciós költségek, stb.) 2015-ben és 2016 első félévében
- A MyCity telkeinek egyszeri átértékelési hatása 481 millió forint értékben 2016 első félévében
- A Társaság 6% osztalékot fizet munkavállalói számára az adózott eredmény terhére (kivéve az ingatlanportfólió és az ingatlanfejlesztési projektek átértékelési hatását)

**Bevételek, adózott eredmény és nettó eredmény hányad (millió Ft)**

**Nettó eredmény változása, CAGR**


**Növekedésre pozícionálva**

**Célunk, hogy Közép-Kelet-Európa meghatározó szereplőjévé váljunk az ingatlan- és a hitelközvetítés piacán**

**1. A lengyel történet**

A Metrohouse Csoportban és a lengyel piacon rejlő erős potenciál

**2. Magyar alaptervékenység**

A magyar alaptervékenységek további növekedése

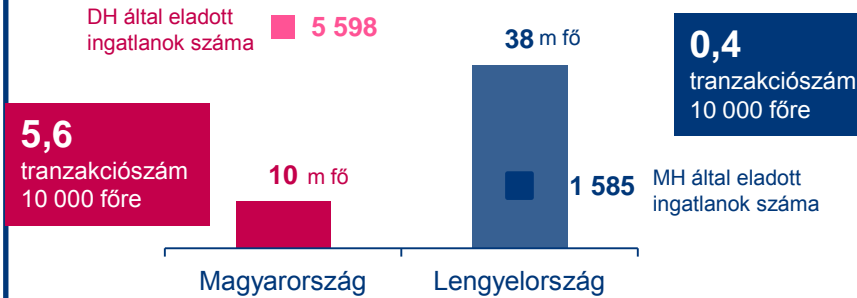
**3. Impact ingatlan alap**

Az ingatlanpiaci tapasztalatok kihasználása

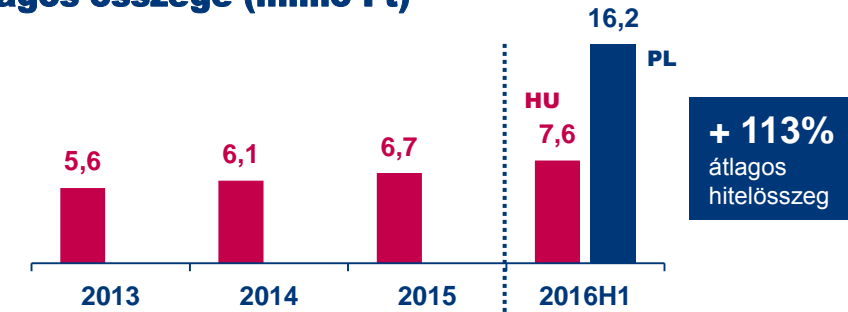
**4. Ingatlanfejlesztés**

A kedvező piaci momentum kihasználása

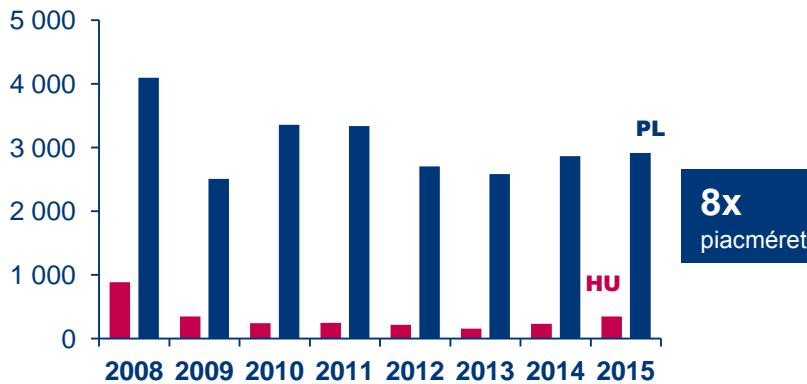


**Erős potenciál a lengyel piacon**
**DH – DH Csoport által értékesített ingatlanok száma 2016 első félévében és népességszám**


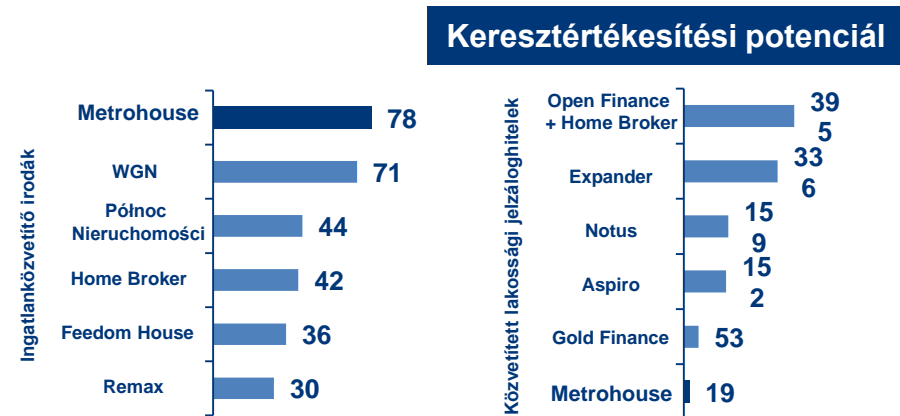
Oszlop: lakosság (millió fő)  
Négyzet: DH Csoport által értékesített ingatlanok száma 2016 első félévében (db)  
Forrás: KSH, GUS, Tájékoztató

**DH – A DH csoport által Magyarországon és Lengyelországban közvetített jelzáloghitelek átlagos összege (millió Ft)**


Vörös: Magyarország  
Kék: Lengyelország  
Forrás: Tájékoztató

**Hítelpiac – Jelzáloghitel kihelyezés Magyarországon és Lengyelországon (mrd Ft)**


Vörös: Magyarország  
Kék: Lengyelország  
Source: KSH, GUS, MNB

**Verseny – Ingatlanközvetítő irodák és Közvetített lakossági jelzáloghitelek Lengyelországon (mrd Ft)**


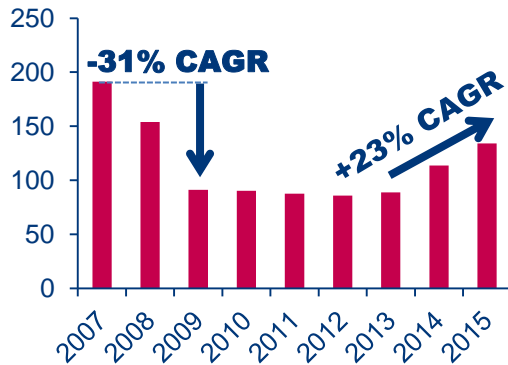
Forrás: hálózatok honlapjai

Forrás: legutolsó elérhető évesített adatok alapján. Polish Mortgage Association

## További növekedési lehetőségek a magyar alaptervekenységben

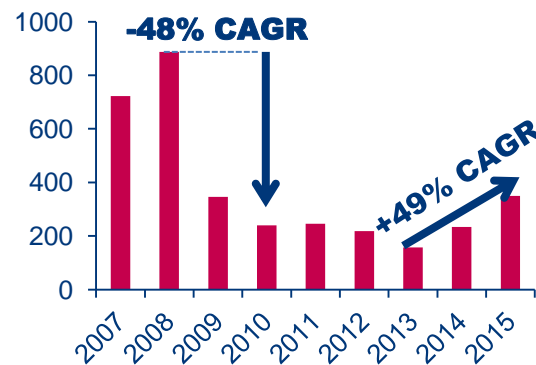
- **További növekedés a fő szegmensekben** (a 2%-os közvetítői díj maximalizálását követően)
  - Franchise
  - Saját iroda
  - Pénzügyi termékek közvetítése

### Magyar ingatlanpiaci tranzakciószám (ezer darab)



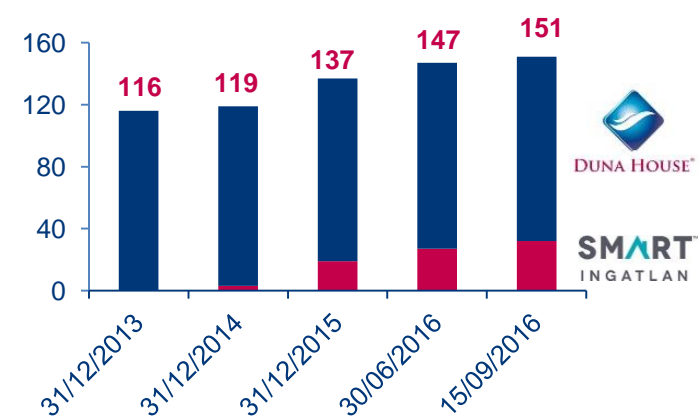
Forrás: Eurostat, KSH

### Jelzáloghitel kihelyezés Magyarországon (mrd Ft)



Forrás: KSH, MNB

### Duna House és Smart Ingatlan irodaszámok (darab)



Kék: Duna House  
Vörös: SMART  
Forrás: Tájékoztató

## A megszerzett ingatlanpiaci tapasztalatok kihasználása



### Alap információk

- **MNB engedély dátuma:** 2016. április 20.
- **Kibocsátott befektetési jegyek értéke:** 1 mrd Ft
- **Nettó eszközérték:** 1 043 m Ft, 2016. szeptember 16-án
- **Befektetési politika:** magyarországi, Budapesten vagy más hazai nagyvárosokban és településeken található **lakóingatlanok**. Cél a bérbeadásból származó stabil hozam, a megfelelő likviditás, az értékállóság és a potenciális értéknövekedés lehetősége.

### Alapkezelési és sikerdíj

- **Alapkezelési díj:** Nettó eszközértéke maximum 2%-a évente, melyből 1% közvetítói díj.
- **Sikerdíj:** benchmark feletti hozam 20%-a (RMAX).

Szinergia

Franchise

Közvetlen kapcsolat Magyarország legnagyobb ingatlanközvetítói hálózatához, támogatva az Alapot a megfelelő ingatlanok azonosításában, megvásárlásában és eladásában

Kapcsolódó szolgáltatások

Bérbeadás  
Ingatlankezelés



*A DH Csoport más szegmensei által nyújtott szolgáltatások kielégítik az Alap üzleti összeférhetlenség kezelésére vonatkozó eljárási rendjében foglaltakat*

## A kedvező piaci momentum kihasználása

- Kedvező szabályozói változások: új építésű lakóingatlanok 5%-ra csökkentett ÁFA tartalma és „CSOK”
- A DH Csoport közös irányítású holdingcéget hozott létre egy nemzetközi ingatlanfejlesztési csoporttal
- Telkek megvásárlása a 4 lakóingatlan fejlesztés megvalósítására



	Budapest III. kerület Forest Hill	Budapest XVIII. kerület Reviczky Liget	Budapest XIII. kerület Írisz Ház	Budapest III. kerület MyCity Residence	Összesen
Telekterület (nm)	29 314	5 625	1 319	3 345	<b>39 603</b>
Értékesíthető lakásterület (nm)	16 085	4 672	2 228	7 069	<b>30 054</b>
Lakások tervezett száma (db)	196*	86	44	105	<b>430</b>
Átlagos meghirdetett eladási ár (eFt/nm)**	526	430	527	-	-
Átlagos lakásméret (nm)	82,1	54,3	51,8	67,3	<b>69,9</b>

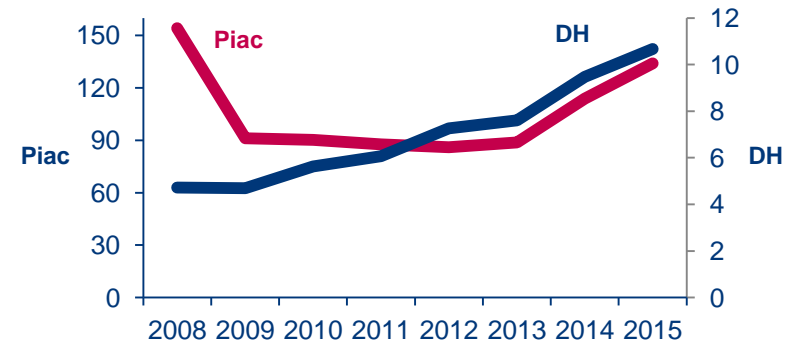
\* Ebből 48 lakásra az építési engedély folyamatban van

\*\* A MyCity által hirdetett lakások belső kimutatás szerinti átlagos hirdetési ára

Forrás: Tájékoztató

- ✓ **Tapasztalt és elkötelezett menedzsment**
- ✓ **Kiemelkedő növekedés kedvező és nehéz piaci körülmények között egyaránt**
- ✓ **Növekvő lakóingatlan piaci tranzakciószámok és javuló finanszírozási lehetőségek Magyarországon**
- ✓ **A jelenleg alulteljesítő Metrohouse Csoport turn-around-ja**
- ✓ **Alapkezelési és ingatlanfejlesztési tevékenység kihasználva a széleskörű piaci szakértelmet**
- ✓ **Az erős árbevétel növekedés, a magas profitabilitással és pénztermelő képességgel együtt támogatja a későbbi osztalék kifizetéseket**
- ✓ **Diverzifikált növekedési stratégia**

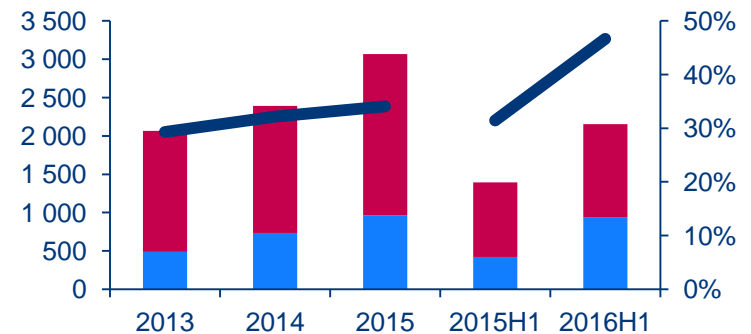
## Ingyatlanpiaci tranzakciószám (ezer darab)



Vörös: lakóingatlan piaci tranzakciószám (bal)  
Kék: DH által eladott lakóingatlanok száma (jobb)

Forrás: KSH, Tájékoztató

## Bevételek, adózott eredmény és adózott eredményhányad (m Ft)



Vörös oszlop: Bevételek összesen (bal)  
Kék oszlop: Adózott eredmény (bal)  
Sötétkék vonal: Adózott eredményhányad (jobb)

Forrás: Tájékoztató

**Miért?**

## Miért nem?

- **Olcsók a hitelek**
- **Drága és hosszú a folyamat**
- **A normál üzletmenettől elveszi a figyelmet**
- **Vállalni kell az átlátható működést**
- **IPO kedvezmény**
- **A kontroll elvesztése, vagy csökkenése**
- **Folyamatos költséget jelent a nyilvános üzemeltetés fenntartása**
- **Reputációs kockázat – az árfolyam hathat az alaptevékenységre**

## Miért igen?

**A tőkebevonás e fajtájának nincs kamata és nem kell visszafizetni sem**

- **Pozicionálás és ismeretség növelése: Ügyfelek, bankok, belső érdekelt felek és potenciális vásárlási célpontok felé**
- **Bizalom**
- **További M&A lehetőségek**
- **Gyorsabb és olcsóbb tőkebevonási lehetőségek a jövőben**
- **Teljesítmény kényszer és „reality check”**
- **Megmaradhat a kontrol**
- **Részleges vagy teljes exit lehetőségek**



**Hogyan?**

## **Előkészítés**

- **Koncepció kialakítása**
- **Megvalósíthatóság tesztelése (2012 óta mérjük a piacot)**
- **Célok és elvárások tisztázása házon belül**

## **Felkészülés**

- **Tanácsadói csapat pályáztatása, kiválasztása és a szerződéskötések**
- **Munkamegosztás házon belül**
- **A cégcsoport jogi átstrukturálása**

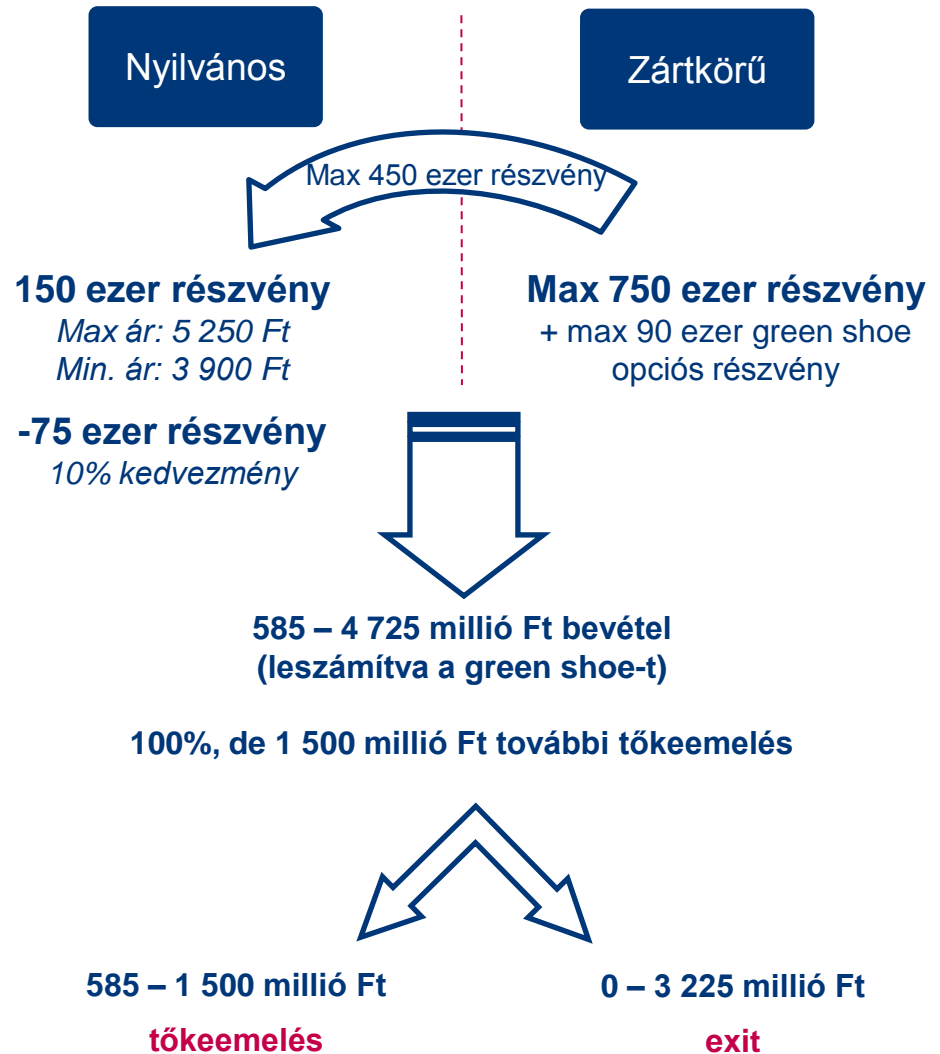
## **Megvalósítás**

- **projektcsapat kialakítása és vezetése**
- **Üzleti modell tesztelése és szükség esetén adaptálás**
  - **Üzleti átvilágítás**
  - **Jogi átvilágítás**
  - **Pénzügyi audit**
- **Tranzakció-struktúra kialakítása**
- **Döntés a forgalmazói körről**
- **Árazás**
- **Tájékoztató megírása, engedélyeztetési folyamat**
- **Marketing és PR, IR terv/költségvetés, végrehajtás**
- **Intézményi road show**
- **Jegyzés indulása**
- **Allokálás és a jegyzés zárása**
- **Nyilvános létnek való megfelelés biztosítása**

- Nyilvános és zártkörű értékesítés átcsoportosítási lehetőséggel.
- Maximum 900 ezer részvény eladása (+15%, maximum 90 ezer green shoe opciós részvény)
- Melyből maximum 75 ezer részvény (befektetőnként maximum 250 részvény) 10% kedvezménnyel kerül értékesítésre.
- A nyilvános és zártkörű értékesítés során (várható) összes bevétel 4,7 milliárd Ft (a green shoe nélkül). A bevételek (green shoe nélkül) 100%-a, de maximum 1,5 milliárd Ft további tőkeemelésre kerül fordításra.
- A Társaság célja 47%-os osztalék fizetése az adózott eredmény terhére (kivéve az ingatlanportfólió és az ingatlanfejlesztési projektek átértékelési hatását).

**Forgalmazók:**

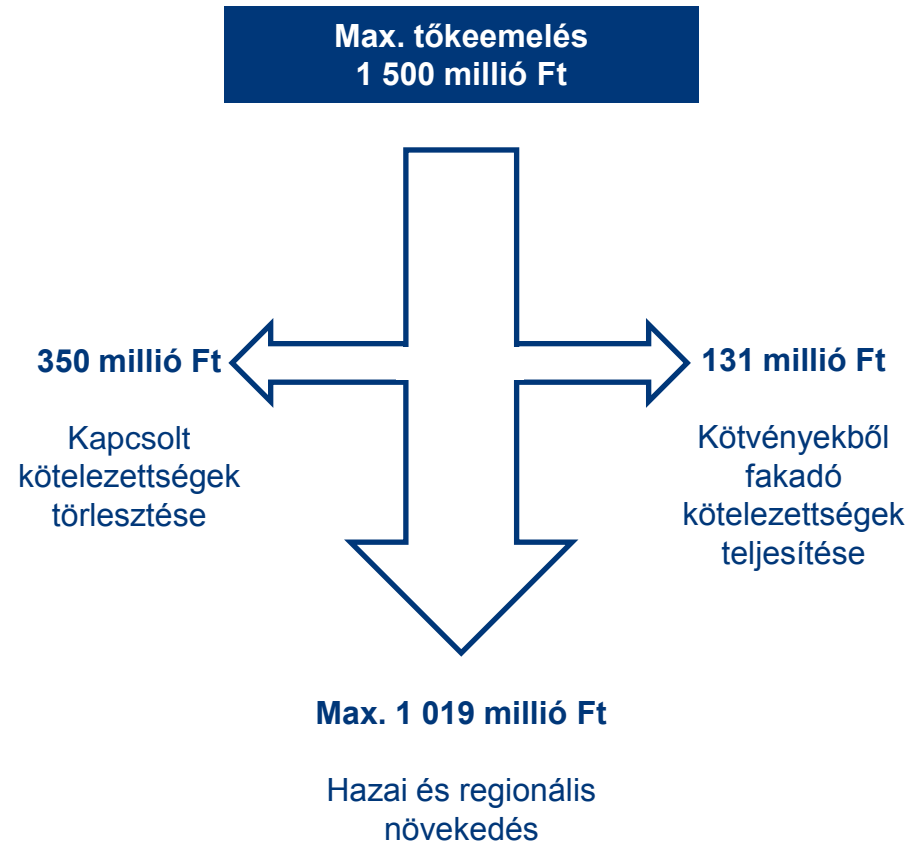
- Concorde Értékpapír Zrt.
- Equilor Befektetési Zrt.
- Erste Befektetési Zrt.
- MKB Bank Zrt.
- Raiffeisen Bank Zrt.



A DH Csoport kapcsolt vállalati- illetve bankhitelek felhasználásával vásárolta meg a Metrohouse Csoportot és kezdett ingatlanfejlesztési projektek magvalósításába 2016-ban.

Az Értékesítésből származó bevételek felhasználása:

- A tőkeemelés maximális értéke 1 500 millió Ft.
- 350 millió Ft kapcsolt kötelezettségek törlesztésére kerül felhasználásra.
- 131 millió Ft 2016 novemberében esedékes kötvényekből fakadó kötelezettségek teljesítése kerül felhasználásra.
- A fennmaradó 1 019 millió Ft tőkeemelés hazai és regionális üzletfejlesztési célok elérése érdekében kerül felhasználásra.



## Az eredmények számokban

- **Összesen 3.3 mrd Ft igény**
- **2.6 mrd elfogadott jegyzés**
- **Erős retail láb (a márka ismeretsége miatt): 1200 befektető**
- **Legfontosabb 5-6 magyar intézmény jegyzése**
- **Közel az ársáv aljához :(**

## Tanulságok

- **Kihívások a magyar piacon (bizalmatlanság, likviditás, best practice hiányossága)**
- **„van sapkája, nincs sapkája” (exit vs tőkeemelés)**
- **Intézményi befektetői oldalon alacsony szintű verseny érezhető**
- **BÉT: kiváló partneri viszony, erős és támogató hozzáállás**
- **MNB: támogató a gyors reagálással a szigorú jogszabályi kereteken belül**





**Köszönjük  
a figyelmet!**

