

## **FELÜGYELŐBIZOTTSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS**

**A DUNA HOUSE HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**2017. JANUÁR 5-ÉN TARTANDÓ**

**RENDKÍVÜLI KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE**

Közgyűlés időpontja és helyszíne: 2017. január 5. 10:00 óra,

1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

## **Tisztelt Részvényesünk!**

A DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. (a „**Társaság**”) igazgatósága 2017. január 5-én 10:00 órára hívta össze a Társaság rendkívüli közgyűlését, amelynek napirendjét az alapszabályban meghatározott módon közzétett hirdetmény tartalmazza. A közgyűlési hirdetmény 2016. november 28-án jelent meg a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. és a Budapesti Értéktőzsde honlapján.

Jelen dokumentum a Társaság igazgatóságának a rendkívüli közgyűlés elé kerülő érdemi előterjesztéseire és határozati javaslataira vonatkozóan a felügyelőbizottság álláspontjait az igazgatóság által javasolt napirendi pontoknak megfelelő bontásban tartalmazza.

Jelen dokumentum magyar és angol nyelven került közzétételre, amelyek közül a magyar nyelvű az irányadó.

## 2. NAPIRENDI PONT

### *Az igazgatóság beszámolója saját részvény megszerzésének indokáról és jellegéről, a megszerzett részvények számáról, össznévértékéről, a Társaság alaptőkéjéhez viszonyított arányáról és ellenértékéről*

A Társaság közgyűlése 2/2016 (03. 25.) számú határozatával felhatalmazást adott az igazgatóság számára saját részvények megszerzésére. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 3:223. § (4) bekezdésben foglaltakkal összhangban az igazgatóság a Társaság 2016. szeptember 16. napján tartott rendkívüli közgyűlésén előterjesztette a saját részvények felhasználásáról szóló beszámolóját, amelyet a Társaság közgyűlése a 2/2016 (09.16.) számú közgyűlési határozatban egyhangúlag elfogadott. A Társaság 2016. szeptember 16. napján megtartott közgyűlésén hozott határozatoknak a cégjegyzékbe történő bejegyzését a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága végzésében („Végzés”) elutasította. A Végzésben a cégbíróság vitatta a közgyűlés lebonyolításának jogszerűségét. Bár az igazgatóságnak az a leghatározottabb álláspontja, hogy a Társaság a szóban forgó közgyűlés lebonyolításával összefüggésben mindenben a jogszabályoknak megfelelően járt el, ennek bizonyítására csak hosszas jogvita keretében lenne lehetőség, ami az adott körülmények között a Társaságnak nem áll érdekében. A hosszas jogviták, illetve az azzal összefüggő bizonytalan helyzet elkerülése érdekében az igazgatóság újból a Társaság közgyűlése elé terjeszti a saját részvények felhasználásáról szóló beszámolóját, az alábbiak szerint.

Az igazgatóság a Ptk. 3:223. § (4) bekezdésében foglaltak alapján tájékoztatja a részvényeseket, hogy a közte és a Medasev Int. Cyprus Ltd. között létrejött részvény adásvételi szerződéssel a Társaság mindösszesen 91.500 db "A" sorozatba tartozó, egyenként 50,- Ft (Ötven forint) névértékű saját részvényt, mindösszesen 3.600.000,- PLN (Hárommillió-hatszáz ezer Zloty) ellenérték fejében vásárolt a Medasev Int. Cyprus Ltd-től.

Az így megszerzett saját részvények össznévértéke 4.575.000,- Ft (Négy millió-ötyszázhetvenötezer forint), amely a Társaság alaptőkéjének 2,99%-át testesíti meg.

A saját részvények megszerzésének indoka, hogy a Társaság és az MKC Investment Sp. z.o.o. között a Metrohouse Franchise S. A. által kibocsátott részvények vonatkozásában az így megszerzett saját

részvények az MKC Investment Sp. z.o.o. részére fizetendő ellenérték részét képezték. Ennek megfelelően a saját részvények az MKC Investment Sp. z.o.o. részére elidegenítésre kerültek.

Az igazgatóság kéri, hogy a közgyűlés vegye tudomásul az igazgatóság Ptk. 3:223. § (4) bekezdés szerinti jelentését a saját részvények megszerzéséről.

**Határozati javaslat:**

A közgyűlés tudomásul veszi az igazgatóság Ptk. 3:223. § (4) bekezdés szerinti jelentését a saját részvény megszerzéséről.

**A felügyelőbizottság álláspontja:**

A felügyelőbizottság az igazgatóság 2. napirendi pontra vonatkozó előterjesztését és határozati javaslatát megvizsgálta, azokat támogatja és elfogadásra javasolja a Társaság közgyűlése részére.

### 3. NAPIRENDI PONT

#### *Döntés a Társaság alaptőkéjének felemeléséről*

A Társaság részvényeinek nyilvános értékesítésével összefüggésben készített Tájékoztató rögzítette, hogy a Társaság alaptőke-emelést köteles végrehajtani a sikeres nyilvános értékesítést követően. Ezzel összhangban a Társaság közgyűlése a 9/2016 (09.16.) számú közgyűlési határozatban egyhangúlag felhatalmazta a Társaság igazgatóságát, hogy felemelje a Társaság alaptőkéjét a Társaság részvényeinek nyilvános értékesítésével összefüggésben.

Miután a Társaság részvényeinek nyilvános és zártkörű értékesítése („Értékesítés”) sikeresen lezárult a Társaság igazgatósága a 4/2016 (11.03.). sz. igazgatósági határozatban döntött a Társaság alaptőkéjének 18.939.350,- Ft-tal (azaz tizennyolcmillió kilencszázharminckilencezer háromszázötven forinttal) való felemeléséről, amelynek keretében 378.787 db egyenként 50,- Ft (azaz ötven forint) névértékű, "A" sorozatú dematerializált formában előállítandó törzsrészvény, részvényenként 3.960,- Ft (azaz háromezer kilencszázhatvan forint) kibocsátási áron került kibocsátásra, amely részvények átvételére a Medasev Holding Kft. került kijelölésre. Az alaptőke-emeléssel kapcsolatos változásbejegyzési kérelem 2016. november 11-én került benyújtásra a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságához.

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága elutasító Végzése (amely Végzéssel kapcsolatos tények a 2. napirendi pont alatt már bemutatásra kerültek) következtében, annak érdekében, hogy a nyilvános értékesítéssel összefüggésben készített Tájékoztatóban vállalt alaptőke-emelésre vonatkozó kötelezettségvállalásnak a Társaság, illetve a nyilvános értékesítés során értékesítő részvényesként eljáró Medasev Holding Kft. eleget tudjon tenni, a Társaság alaptőkéjének felemeléséről a fent említett igazgatósági határozattal megegyező tartalmú új közgyűlési határozatot kell hozni, amelyben a Társaság részvényeseit megillető jegyzési elsőbbségi jog kizárásáról is dönteni kell.

A Ptk. 3:293. § (1) bekezdése szerint az alaptőke felemeléséről a közgyűlés dönt. A Ptk. 3:293. § (2) bekezdés szerint az alaptőke felemeléséről szóló határozat érvényességéhez az is szükséges, hogy az alaptőke-emeléssel - az alapszabályban foglaltak szerint - érintettnek minősülő részvényfajta vagy részvényosztály részvényesei az alapszabályban meghatározott módon az alaptőke felemeléséhez külön hozzájáruljanak.

Az alapszabály 8.11 pontja szerint, a hozzájárulás megadásáról az érintett részvénytársaságok jelenlévő részvényesei a közgyűlés határozatának meghozatala előtt, részvénytársaságonként külön-külön, az adott részvénytársaságba tartozó részvényeik által megtestesített szavazatok egyszerű többségével határoznak.

#### **Határozati javaslat**

A közgyűlésen jelenlévő "A" sorozatú részvények tulajdonosai az alaptőke előterjesztés szerinti tartalommal tervezett felemeléséhez a Ptk. 3:293. § (2) bekezdésében és az alapszabály 8.11. pontjában foglaltak szerint hozzájárulásukat adják.

#### **Határozati javaslat**

A közgyűlés a Társaság alaptőkéjét felemeli az alábbiak szerint:

Az alaptőke-emelést megelőzően forgalomba hozott valamennyi részvény névértékét, illetve kibocsátási értékét a Társaság részvényesei teljes egészében a Társaság rendelkezésére bocsátották.

1. Az alaptőke-emelés módja: alaptőke-emelés pénzbeli vagyoni hozzájárulás szolgáltatásával, új részvények zártkörű forgalomba hozatalával.
2. Az alaptőke-emelés összege: 18.939.350,- Ft (azaz tizennyolcmillió kilencszázharminckilencezer háromszázötven forint). A Társaság alaptőkéjének összege az alaptőke-emelést követően: 171.989.350,- Ft (azaz százhetvenegymillió kilencszáznyolcvankilencezer háromszázötven forint).
3. Az új részvények forgalomba hozatalával történő alaptőke-emelés során forgalomba hozandó részvények száma, sorozata, illetve a sorozatba tartozó részvények fajtájához, részvényosztályához, részvénytársasághoz kapcsolódó jogok, a részvények előállításának módja, névértéke, illetve kibocsátási értéke:

378.787 db egyenként 50,- Ft (azaz ötven forint) névértékű, "A" sorozatú dematerializált formában előállítandó törzsrészvény, amelyek részvényenként 3.960,- Ft (azaz háromezer kilencszázhatvan forint) áron kerülnek kibocsátásra.

A Társaság által kibocsátandó új törzsrészvényekhez a korábban kibocsátott törzsrészvényekkel azonos jogok kapcsolódnak a Társaság alapszabályában foglaltak szerint.

4. A közgyűlés a jelen határozatban részletezett alaptőke-emeléssel összefüggésben a Társaság részvényeseit megillető jegyzési elsőbbségi jog gyakorlását kizárja annak érdekében, hogy a Medasev Holding Kft. eleget tudjon tenni a nyilvános értékesítéssel összefüggésben készített tájékoztatóban foglalt kötelezettségének.

5. A részvények átvételére kijelölt személy és az átvehető részvények száma:

A közgyűlés a Ptk. 3:296. § (2)-(3) bekezdésében foglaltak, valamint a megtett előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján a Medasev Holding Kft.-t (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a Cg.01-09-209753 cégjegyzékszámom; képviseli: Doron Dymshiz (lakóhelye: 2095 Üröm, Rókahegyi út 48., Magyarország) és Gay Dymshiz (lakóhelye: 1121 Budapest, Hangya utca 8., II. em. 1., Magyarország)) („**Medasev Holding**”) jelöli ki az alaptőke-emelés során kibocsátandó új részvények átvételére.

Medasev Holding 378.787 db törzsrészvény átvételére jogosult részvényenként 3.960,- Ft (azaz háromezer kilencszázhatvan forint) pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátása ellenében, azaz mindösszesen 1.499.996.520,- Ft (azaz egymilliárd négyszázkilencvenkilencmillió kilencszázkilencvenhatezer ötszázhusz forint) pénzbeli hozzájárulás ellenében.

7. A részvények átvételére vonatkozó nyilatkozat megtételére rendelkezésre álló időtartam:

Medasev Holding az alaptőke-emelés során kibocsátandó új részvények átvételére vonatkozó végleges kötelezettségvállaló nyilatkozatot a jelen határozat meghozatalának napján köteles megtenni.

8. A részvények névértéke vagy kibocsátási értéke befizetésének feltételei:

Medasev Holding az alaptőke-emelés során kibocsátandó új részvények kibocsátási értékét a jelen határozat meghozatalának napjától számított 15 (tizenöt) napon belül köteles a Társaság részére megfizetni. Az alaptőke felemelésével forgalomba hozott új részvény első ízben az alaptőke-emelés bejegyzésének üzleti éve után járó osztalékra jogosít (Ptk. 3:298. § (3)).

9. A Társaság alapszabályának az alaptőke-emelésre tekintettel szükséges módosítása:

Az alapszabály 5. pontja az alábbiak szerint módosul:

(törölni javasolt szövegrész áthúzva, új szövegrész vastagon szedve)

„5. A társaság alaptőkéje

5.1 A társaság alaptőkéje ~~153.050.000~~ **171.989.350,-** Ft, azaz ~~százötvenhárommillióötvenezer százhetvenegymillió kilencszáznyolcvankilencezer háromszázötven~~ forint, amely ~~153.050.000~~ **171.989.350**, Ft, azaz ~~százötvenhárommillióötvenezer százhetvenegymillió kilencszáznyolcvankilencezer háromszázötven~~ forint pénzbeli vagyoni hozzájárulásból áll, amely az alaptőke 100 százaléka.

5.2 A társaság alaptőkéje

- a) ~~3.060.000~~ **3.438.787** darab 50,- Ft, azaz ötven forint névértékű, névre szóló "A" sorozatú tőzsrészcvényből, valamint
- b) 1.000 darab 50,- Ft, azaz ötven forint névértékű, névre szóló "B" sorozatú osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvényből áll.

A dolgozói részvényekhez a jelen alapszabály 18.3 pontja szerinti osztalékelsőbbségi jog, illetve a tőzsrészcvényekhez kapcsolódó egyéb részvényesi jogok (pl.: szavazati jog) kapcsolódnak.

5.3 A részvényeket dematerializált formában kell előállítani."

Az Alapszabály-módosítás az alaptőke-emelés feltételeinek teljesülése esetén válik hatályossá (Ptk. 3:298. § (1) bekezdése szerinti feltételes alapszabály-módosítás).

10. A központi értéktár és a részvényes értékpapírszámla-vezetőjének értesítése az alaptőke-emelés bejegyzését követően: Az igazgatóság az alaptőke-emelés bejegyzését követő tizenöt napon belül köteles értesíteni a központi értéktárat és a részvényes értékpapírszámla-vezetőjét az alaptőke-emelés következtében a részvényes részvénytulajdonában beállt változásról.

**A felügyelőbizottság álláspontja:**

A felügyelőbizottság az igazgatóság 3. napirendi pontra vonatkozó előterjesztését és határozati javaslatát megvizsgálta, azokat támogatja és elfogadásra javasolja a Társaság közgyűlése részére.



#### 4. NAPIRENDI PONT

##### *A Társaság alapszabályának módosítása az osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvények osztalékalapja vonatkozásában*

A Társaság 2016. szeptember 16. napján tartott rendkívüli közgyűlésén az igazgatóság javasolta, hogy a közgyűlés rendelkezzen a Társaság Alapszabálya 18.3. pontjának kiegészítéséről az osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvények osztalékalapjával kapcsolatosan, amely alapszabály kiegészítést a Társaság közgyűlése a 10/2016 (09.16.) számú közgyűlési határozatban egyhangúlag elfogadta. Ezzel összhangban a nyilvános értékesítéssel összefüggésben készített Tájékoztató mellékletét képező alapszabály is olyan formában és tartalommal került feltüntetésre, amely tartalmazta a fenti alapszabály kiegészítést. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága elutasító Végzésére (amely Végzéssel kapcsolatos tények a 2. napirendi pont alatt már bemutatásra kerültek) tekintettel, valamint azzal a céllal, hogy a nyilvános értékesítéssel összefüggésben készített Tájékoztató mellékleteként feltüntetett alapszabályban foglaltakkal megegyezzen a Társaság hatályos alapszabálya, az igazgatóság újból a Társaság közgyűlése elé terjeszteti az osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvények osztalékalapjával kapcsolatos alapszabály kiegészítést az alábbiak szerint.

Az igazgatóság javasolja, hogy a közgyűlés rendelkezzen a Társaság Alapszabálya 18.3. pontjának kiegészítéséről az alábbiak szerint:

(törölni javasolt szövegrész áthúзва, új szövegrész vastagon szedve)

„18.3 A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbiségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendelt el, az osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (angolul: International Financial Reporting Standards, IFRS) alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól (melynek alapja: ÍAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása) megtisztított értéke 6%-ának megfelelő összeg (a továbbiakban: „Maximum Osztalékelsőbbiségi Összeg”) erejéig a törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra. **Nem képezi az osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvények osztalékalapját a**

**Társaság 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 a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti adózás utáni eredmény negatív.”

A Ptk. 3:277. § (1) bekezdése, valamint az alapszabály 8.8. és 8.11. pontjai alapján a közgyűlés olyan határozata, amely valamely részvénytársasághoz kapcsolódó jogot hátrányosan módosít, akkor hozható meg, ha ahhoz az érintett részvénytársaságok közgyűlésen jelen lévő részvényesei az általuk képviselt szavazatok egyszerű többségével külön is hozzájárulnak. Ennek során a részvényhez fűződő szavazati jog esetleges korlátozására vagy kizárására vonatkozó rendelkezések - ide nem értve a saját részvényhez kapcsolódó szavazati jog gyakorlásának tilalmát - nem alkalmazhatók.

**Határozati javaslat**

A közgyűlésen jelenlévő "B" sorozatú részvények tulajdonosai az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények osztalékalapjával kapcsolatos fenti alapszabály kiegészítés elfogadásához a Ptk. 3:277. § (1) bekezdésében és az alapszabály 8.8. és 8.11. pontjaiban foglaltak szerint hozzájárulásukat adják.

**Határozati javaslat**

A közgyűlés elfogadja a Társaság Alapszabályának 18.3. pontjának kiegészítéséről az alábbiak szerint:

„18.3 A Társaság által kibocsátott 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 Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (angolul: International Financial Reporting Standards, IFRS) alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól (melynek alapja: ÍAS 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 osztalék alapját a Társaság 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 a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti adózás utáni eredmény negatív.”

#### **A felügyelőbizottság álláspontja:**

A felügyelőbizottság az igazgatóság 4. napirendi pontra vonatkozó előterjesztését és határozati javaslatát megvizsgálta, azokat támogatja és elfogadásra javasolja a Társaság közgyűlése részére.

## 5. NAPIRENDI PONT

### *A közgyűlés 2016. szeptember 16. napján hozott határozatainak hatályon kívül helyezése*

A Társaság 2016. szeptember 16. napján megtartott közgyűlésén hozott határozatoknak a cégjegyzékbe történő bejegyzését a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Végzésében elutasította. Az elutasító Végzésben a cégbíróság vitatta a közgyűlés lebonyolításának jogszerűségét. Bár az igazgatóságnak az a leghatározottabb álláspontja, hogy a Társaság a szóban forgó közgyűlés lebonyolításával összefüggésben mindenben a jogszabályoknak megfelelően járt el, ennek bizonyítására csak hosszas jogvita keretében lenne lehetőség, ami az adott körülmények között a Társaságnak nem áll érdekében. A Társaság érdeke azt kívánja, hogy a bizonytalan helyzet mielőbb kiküszöbölésre kerüljön. Ezért is került sor a mai napon megtartott rendkívüli közgyűlésre is.

A fentiekre tekintettel az igazgatóság javasolja, hogy a 2016. szeptember 16. napján megtartott közgyűlésén hozott határozatok kerüljenek hatályon kívül helyezésre.

#### **Határozati javaslat**

A közgyűlés a 2016. szeptember 16. napján megtartott közgyűlésen hozott határozatokat hatályon kívül helyezi.

#### **A felügyelőbizottság álláspontja:**

A felügyelőbizottság az igazgatóság 5. napirendi pontra vonatkozó előterjesztését és határozati javaslatát megvizsgálta, azokat támogatja és elfogadásra javasolja a Társaság közgyűlése részére.