

A jelen Információs Dokumentum a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1013 Budapest, Krisztina körút 55.; Cg. 01-10-044764; a továbbiakban: „BÉT”) „Az Xtend általános üzletszabályzata” alapján készült. Az Információs Dokumentumot a Budapesti Értéktőzsde Zrt., mint Piacműködtető 2022. szeptember 6. napján kelt, 35/Xtend/2022. számú határozatában hagyta jóvá.

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM



a MULTIHOME Zrt.

(H-7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A., Cg. 02-10-060429; a továbbiakban: „Társaság” vagy „Kibocsátó”) által kibocsátott valamennyi, összesen 29.800.000 darab, 10 forint névértékű dematerializált úton előállított törzsrészvénynek (ISIN: HU0000175476) a BÉT által működtetett Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához

2022. augusztus 29.

Kijelölt tanácsadó: Navigator Investments Zrt.

FIGYELMEZTETÉS: A Navigator Investments Zrt. mint kijelölt tanácsadó nem vállal felelősséget a befektetők és egyéb harmadik személyek felé az Információs Dokumentum tartalmáért. Mivel az Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, ezért a Kibocsátó értékpapírai a befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősülnek.

A jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a vonatkozó EU jogszabályok alapján tájékoztatónak, azt a Felügyelet nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá, ezért ebből a szempontból a Kibocsátó értékpapírjába történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Tartalom

1.	Felelős személyek.....	1
2.	Könyvvizsgáló.....	2
3.	Kockázati tényezők és kockázatkezelés.....	3
3.1.	Hazai és regionális politikai, makrogazdasági kockázatok, háborús vészhelyzet.....	3
3.2.	Stratégiai kockázatok.....	4
3.3.	Pandémia (COVID) okozta kockázatok.....	4
3.4.	Projekt kockázatok.....	4
3.5.	Gazdasági, piaci kockázatok.....	5
3.6.	Refinanszírozási kockázat.....	7
3.7.	Tőkepiaci szabályozással járó kockázat.....	7
3.8.	Szakértelem hiányának kockázata.....	8
3.9.	Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak távozásának kockázata.....	8
3.10.	Munkaerőhiány.....	8
3.11.	Vis Major.....	9
3.12.	Jogviták és perek kockázata.....	9
3.13.	Környezetvédelmi kockázat.....	9
3.14.	KKV méretből adódó kockázat.....	9
3.15.	Adózási kockázatok.....	9
3.16.	Részvényekhez kapcsolható kockázatok.....	10
3.16.1.	Kibocsátói kockázat.....	10
3.16.2.	Adószabályok változása.....	10
3.16.3.	Nemzetközi tendenciák hatása és országekockázat.....	10
3.16.4.	Kereskedés szervezett stabilizálására nem kerül sor.....	10
3.16.5.	Másodpiaci kereskedés likviditása nem biztosított.....	10
3.16.6.	Volatilitás kockázata.....	10
3.16.7.	Árfolyamok változásának kockázata.....	11
3.16.8.	Kivezetési kockázat.....	11
3.16.9.	Hígulás kockázata.....	11
3.16.10.	Osztalékfizetési kockázat.....	11
3.16.11.	Tulajdonosi jogokat érintő jogszabály-módosítás kockázata.....	11
3.16.12.	Jelenlegi részvényesek együttes többségi részesedés a Kibocsátóban.....	12
3.17.	Kockázatkezelési folyamatok.....	12
3.17.1.	Kockázatkezelés folyamata.....	12
3.17.2.	Biztosítások.....	13
3.17.3.	Ingatlanügyletekkel kapcsolatos kockázatértékelés.....	13
3.17.4.	A kockázatkezelésben résztvevő egyéb szervek feladatai.....	13

4.	A Társaság általános bemutatása.....	15
4.1.	Cégadatok.....	15
4.2.	Céginformáció.....	16
4.3.	Működési formaváltás.....	17
4.4.	Cégstruktúra, szervezeti felépítés.....	18
4.5.	Vállalatcsoport.....	19
4.6.	Szabadalmak, védjegyek.....	20
4.7.	Domain.....	20
4.8.	Alkalmazottak.....	21
4.9.	Szövetségek, tagságok.....	21
4.10.	Díjak, elismerések, társadalmi felelősségvállalás.....	21
4.11.	PR, kommunikáció.....	21
5.	A Társaság üzleti tevékenységének bemutatása.....	22
5.1.	A Társaság működése.....	22
5.2.	A Társaság operatív irányítása.....	23
5.3.	A Társaság tevékenységi köre.....	23
5.4.	Piacok és vevők.....	26
5.5.	Iparági jellemzők és sajátosságok.....	27
5.6.	Versenytársak.....	28
5.7.	Stratégiai partnerek.....	28
5.8.	Üzleti stratégia.....	29
5.9.	Üzleti célok.....	32
5.10.	Tőkeszerkezeti- és Osztalékpolitika.....	34
5.11.	Kapcsolódó vállalkozások.....	34
6.	Pénzügyi információk.....	35
6.1.	A Multihomé Zrt. pénzügyi mérlege.....	36
6.2.	A Multihomé Zrt. eredménykimutatása.....	37
6.3.	Számviteli politika, mellékletek.....	37
7.	A Társaság működési eredménye és pénzügyi helyzete.....	39
7.1.	Üzleti tevékenység eredményét befolyásoló tényezők.....	39
7.2.	Bevételek.....	40
7.3.	Működési ráfordítások.....	41
7.3.1.	Anyagjellegű ráfordítások.....	41
7.3.2.	Személyi jellegű ráfordítások.....	42
7.3.3.	Értékcsökkenési leírás, amortizáció.....	43
7.4.	Egyéb bevételek és ráfordítások.....	43
7.5.	Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA.....	43
7.6.	Pénzügyi eredmény.....	44

7.7.	Adózott eredmény.....	44
7.8.	Eszközök.....	45
7.8.1.	Befektetett eszközök.....	46
7.8.1.1.	Ingatlanok.....	46
7.8.1.2.	Gépek, járművek.....	46
7.8.1.3.	Immateriális eszközök.....	46
7.8.1.4.	Befektetések.....	46
7.8.1.5.	Hosszú lejáratú vevők.....	46
7.8.1.6.	Halasztott adókövetelések.....	46
7.8.2.	Forgóeszközök, követelések.....	47
7.8.2.1.	Készletek.....	47
7.8.2.3.	Vevők.....	47
7.8.2.4.	Egyéb forgóeszközök.....	47
7.8.2.5.	Pénzeszközök.....	48
7.9.	Források.....	48
7.9.1.	Saját tőke.....	48
7.10.	Jövőbeni beruházások és befektetések.....	51
7.11.	Cash flow.....	52
7.12.	Pályázatok, támogatások.....	53
7.13.	A Multihomé Zrt. részesedéseinek bemutatása.....	53
8.	Tulajdonosok, tisztségviselők, munkavállalók.....	54
8.1.	Igazgatóság.....	54
8.2.	Menedzsment.....	54
8.3.	Felügyelőbizottság.....	55
8.4.	Auditbizottság.....	55
8.5.	Egyéb bizottságok.....	55
8.6.	Nyilatkozat az 5%-nál nagyobb tulajdoni részesedéssel bíró részvényesek szavazati jogairól.....	55
8.7.	Csalárd bűncselekményre, csőd- és felszámolási eljárásra, valamint egyéb szankciókra vonatkozó nemleges nyilatkozat.....	55
8.8.	Összefoglalás a Kibocsátó alapszabályában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezésekről.....	56
8.8.1.	Közgyűlés.....	56
8.8.2.	Igazgatóság.....	58
8.8.3.	Felügyelőbizottság.....	59
8.8.4.	Auditbizottság.....	59
8.9.	Munkavállalók.....	60
9.	A konszolidációba bevont Társaságon kívüli kapcsolt vállalkozásokkal folytatott jelentős ügyletek....	61
10.	Pénzügyi információk.....	61

10.1.	Auditált korábbi pénzügyi információk.....	61
10.2.	Konzolidált éves pénzügyi beszámoló.....	61
10.3.	Nyilatkozat működő tőkéről.....	61
11.	Munkavállalói ösztönző rendszerek bemutatása.....	61
12.	Értékpapírokhoz és részvénytőkéhez kapcsolódó információk.....	62
12.1.	Kibocsátott részvénytőke.....	62
12.2.	A részvényekhez kapcsolódó jogok.....	62
12.2.1.	A részvényest megillető vagyoni jogok.....	62
12.2.2.	A részvényest megillető közgyűlési jogok.....	63
12.2.3.	Képviselői jog.....	64
12.2.4.	A részvényeseket megillető kisebbségi jogok.....	64
12.3.	Részvények átruházhatósága.....	65
13.	Bírósági, választottbírói vagy egyéb hatósági eljárások.....	66
14.	Lényeges szerződések.....	66
15.	Információ a tervezett kibocsátásról.....	66
16.	Információ az értékesítő részvényesekről.....	66
17.	A kibocsátás összege és költsége.....	66
18.	Árfolyamstabilizációs mechanizmusok.....	66
19.	Egyéb, kulcsfontosságúnak ítélt információk.....	67
20.	Kiegészítő információk.....	67
21.	Megtekinthető dokumentumok.....	67
22.	Fogalom meghatározások.....	68
23.	Mellékletek.....	71

Jelen Információs Dokumentum kizárólag a Kibocsátó részvényeinek Magyarországon, a BÉT által működtetett multilaterális kereskedési rendszerbe, az Xtend piacra történő regisztrációja céljából készült. Az Xtend nem minősül a Tpt. alapján szabályozott piacnak. Jelen Információs Dokumentum lezárásának napja: 2022.08.15.

Jelen Információs Dokumentumot a Kibocsátó jóváhagyásra kizárólag a BÉT-hez nyújtja be.

A Kibocsátó a Részvényeit az Xtend-en kívül semmilyen más piacra nem kívánja bevezetni, azokkal kereskedni máshol nem szándékozik. A Kibocsátó nem tett semmiféle olyan intézkedést, amely a Részvényeinek nyilvános forgalomba hozatalát, szabályozott piacra való bevezetését célozná akár Magyarországon, akár más országban.

A Kibocsátó nem vizsgálta a más országokban alkalmazandó jogszabályi követelményeket, hogy miként lehetséges jogszerűen terjeszteni a jelen Információs Dokumentumot Magyarországon kívül, vagy azt, hogy más országokban a Részvények jogszerűen miként vezethetők be multilaterális kereskedési rendszerekbe, szabályozott piacokra vagy értékesíthetők-e, ezért a Kibocsátó a jelen Információs Dokumentum Magyarországon kívüli terjesztéséért és a Részvényeknek Xtend-től eltérő piacára való regisztrálásáért semmilyen felelősséget nem vállal.

1. Felelős személyek

A Kibocsátó képviselőjére jogosult vezető tisztségviselő, aki felelős személynek minősül: **dr. Fodor István**

Az MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság¹ (MULTIHOME Zrt.) (székhelye: 7634 Pécs, Ürögi fásor 2/A.; Cégjegyzékszám: 02-10-060429; a továbbiakban: „Társaság” vagy „Kibocsátó”) felelős az Információs Dokumentumban szereplő információkért és az Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért. Ezen felelősség az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli és felelőssége érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Alulírott dr. Fodor István, mint a Társaság képviselőjére jogosult kijelenti, hogy az Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Társaság Részvényei, valamint a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A jelen Információs Dokumentum elkészítése során a Társaság a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy a jelen Információs Dokumentum a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden, a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak alakulásának a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatokat.

A Társaság legjobb tudomása szerint a közölt adatok, adatcsoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak

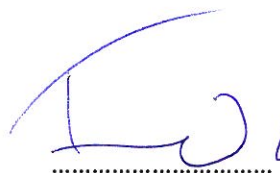
¹ Jelen nyilatkozat aláírásakor a Kibocsátó még zártkörűen működő részvénytársaság, mivel a működési formaváltás még nem került bejegyzésre a cégjegyzékbe. A Kibocsátó 2022. július 26 napján Közgyűlési Határozatban döntött arról, hogy a Kibocsátó működési formáját nyilvánosan működő részvénytársasággá módosítja. A nyilvánosan működő részvénytársasággá válás további feltétele a Kibocsátó részvényeinek regisztrálása az Xtenden, majd ezt követően a működési formaváltás végleges cégbírósági bejegyzése. A működési formaváltás hatályának napja az Xtenden történő regisztráció napja.

szerint az Információs Dokumentum félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tényt, amely veszélyezteti a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának a befektetők részéről történő megalapozott megítélését.

Az Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Társaság felel. A Kijelölt Tanácsadó az Információs Dokumentum tartalmáért nem vállal felelősséget, ezért a Társaság kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy Részvények a befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősülnek.

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 29.

Multihome Zrt.



.....
dr. Fodor István
Igazgatóság elnöke

MULTIHOMÉ ingatlanforgalmazó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
MULTIHOMÉ Zrt.
7634 Pécs, Urogi fasor 2/A
Adószám: 25852536-2-02
Céj szám: 02-10-060429

2. Könyvvizsgáló

A Társaság könyvvizsgálatát a 2019-2021 közötti időszakban a **Bankpont Kft. (Cégjegyzékszám: Cg. 02-09-064892, Székhely: 7632 Pécs, Alsó utca 32., könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási száma: 02553)** látta el, illetve folyamatosan látja el.

Személyében felelős könyvvizsgáló: dr. Márkus József
Kamarai tagsági száma: MKVK 004922

A könyvvizsgáló fenntartások nélkül jóváhagyta a jelen Információs Dokumentum mellékleteként közzétett, auditált pénzügyi beszámolókat.

3. Kockázati tényezők és kockázatkezelés

Az értékpapírokba történő befektetés számos kockázatot hordoz. Minden befektetőnek ajánlott mérlegelnie az általános és a Kibocsátóhoz, annak iparágához köthető kockázati tényezőket mielőtt a Kibocsátó által kibocsátott Részvények vásárlásáról dönt.

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a kockázati tényezők nem foglalhatók össze teljeskörűen, így további és újabb kockázati tényezők felmerülése nem zárható ki.

A jelen Információs Dokumentumban ismertetett kockázatok megismerése azért javasolt minden, a Kibocsátó által kibocsátott Részvényekbe befektetni szándékozó befektetőnek, mert csak ezek megismerése esetén alkothatnak a Kibocsátóról valós képet, ítélik meg a Részvényekbe való befektetés valós kockázatát.

A felsorolásra kerülő kockázati tényezők nem fedik le a Kibocsátóra, annak piacaira, illetve az általa kibocsátott értékpapírokkal kapcsolatban felmerülő valamennyi kockázatot, azok a Kibocsátó által látott jelenleg ismert legjelentősebb kockázatokat tartalmazzák.

3.1. Hazai és regionális politikai, makrogazdasági kockázatok, háborús vészhelyzet

A Kibocsátó, illetve a tulajdonában álló két gazdasági társaság (a MULTIHOME Csoport) az elmúlt években csak Magyarországon tevékenykedett, gazdasági tevékenységét itt fejtette ki. Hazánk politikai berendezkedése demokratikus jogállam, Magyarország az Európai Unió tagja, politikai berendezkedése stabil.

A szomszédos államban, Ukrajnában kialakult háborús helyzet azonban óhatatlanul rányomja bélyegét a jövő folyamataira. Magyarország Alaptörvényének tizedik módosítása után a Kormány háborús veszélyhelyzet jelentett be Magyarországon. A Kormány a szomszédos országban fennálló fegyveres konfliktus, háborús helyzet vagy humanitárius katasztrófa, továbbá az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető elemi csapás vagy ipari szerencsétlenség esetén, valamint ezek következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzetet hirdet ki, és sarkalatos törvényben meghatározott rendkívüli intézkedéseket vezetett be.

A háború esetleges eszkalálódása, elhúzódása további veszélyhelyzeti intézkedéseket eredményezhetnek, amelyek negatív hatással lehetnek a Társaság tevékenységére.

Hazánk elhelyezkedéséből fakadóan a közép-kelet-európai térségben fontos gazdasági és politikai szerepet tölt be. Gazdasági beágyazottságunk miatt a hazai és regionális, valamint az európai politikai helyzetet érintő esetleges kedvezőtlen változások a MULTIHOME Csoport működésére és eredményességére hatást gyakorolhatnak.

Hazánk gazdasága az európai, illetőleg a világgazdaság folyamatoknak kitett, nyitott gazdaság. Minden gazdálkodó szervezetre, így a MULTIHOME Zrt. tevékenységére jelentős hatással vannak a makrogazdasági folyamatok, így az infláció, a magyar forint (HUF) árfolyama, a kamatszint és a beruházások szintje, amelyek meghatározóak lehetnek a társaságok forráshelyzetére, forrásköltségére és eredményére nézve.

A világgazdasági helyzet sorsfordító változása, a makrogazdasági tényezők esetleges további kedvezőtlen alakulása esetén a bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásaitól a MULTIHOME Csoport sem

függetlenítheti magát és a Zrt. valamint leányvállalatai jövedelmezősége negatívan alakulhat.

3.2. Stratégiai kockázatok

A Társaság stratégiájának alapját képezi az üzleti növekedés, mely nem csak a jelenlegi szolgáltatásokat foglalja magában, hanem diverzifikációt, új szolgáltatásokat, piaci szegmenseket és felvásárlási, akvizíciós lehetőségeket céloz annak érdekében, hogy a céget tartós növekedési pályán tartsa.

A Társaság piaci tevékenységeinek eredménye és eredményessége sok tényezőtől függ, mely tényezőket és azok hatásait csak korlátozottan lehet megítélni és ez által felkészülni rá. Így a tervezett stratégia végrehajtása bizonyos fokú természetes üzleti kockázatot jelent.

A Társaság jövőbeni bevételei nagymértékben függenek a hazai KKV szektor (illetve célpiacát tekintve a nagyvállalati szektor) növekedését befolyásoló általános gazdasági és konjunkturális környezettől. Ezen felül a hazai KKV szektor növekedését szintén jelentősen ösztönzi az elérhető támogatások nagysága. A magyar KKV és nagyvállalati szektor üzleti teljesítménye és üzleti várakozásai negatívan befolyásolhatják a Társaság stratégiájának sikeres megvalósítását.

3.3. Pandémia (COVID) okozta kockázatok

A SARS COV 19 vírus okozta világjárvány 2020-as kitörése komoly kihívást jelentett a gazdasági életben, életünk, mindennapi folyamataink átalakultak. A COVID pandémia okozta rendkívüli helyzet és ennek gazdasági következményei természetesen a Társaság működésére is hatással voltak, illetve a jövőben, a járvány visszatérésevel, esetleges újabb járványhullámok kialakulásával hatással lehetnek. A MULTIHOME Csoport tevékenységét a járvány csillapodásával már nem érinti kedvezőtlenül a kialakult egészségügyi helyzet, de nem lehet kizárni, hogy az elkövetkező időszakban a világjárvány újbóli felerősödése negatív hatással lesz a MULTIHOME Csoport tevékenységére, bevételeire és jövedelmezőségére.

3.4. Projekt kockázatok

A Társaság által folytatott ingatlanfejlesztési tevékenység projekt-szerűen működik, saját erőforrások és alvállalkozók bevonásával.

A projektek esetében bármely, a megállapodottól eltérő teljesítés kockázatot jelent a Társaság számára. Ezen eltérő teljesítések adódhatnak nem megfelelő kivitelezésből, hibás tervezésből, a felhasznált anyagok vagy termékek nem megfelelő minőségéből vagy eltérő jellemzőiből. Továbbá a projektek során alkalmazott alvállalkozók bármely szempontból történő nem megfelelő teljesítéséből, a szállítóktól elvárt minőségű és idejű termékek hibás, késedelmes rendelkezésre bocsátásából. Mindezen körülmények csúszásokban és késedelmes teljesítésben jelenhetnek meg, melyek negatív hatással lehetnek a projektektől elvárt eredményességre és a partnertől esetlegesen a jövőben számítható újabb megrendelésekre és ezen keresztül a Társaság eredményességére.

Ugyan a Társaság jobbára állandó, kipróbált és bevált alvállalkozókkal, szakiparosokkal dolgozik, egy adott projekt szerződésszerű teljesítésében kulcsfontosságú a foglalkoztatott alvállalkozók határidőre és elvárt minőségben való teljesítése. Tekintettel az alvállalkozók nagy számára és teljeskörű ellenőrizhetőségük korlátozottságára, az alvállalkozói kitettség folyamatos kockázatot jelent.

További jövedelmezőségi kockázatot jelenthet a hosszabb átfutású projektek kapcsán az anyagárak

emelkedése, melyek az árazás, illetve szerződéskötés időpontjában nem voltak előre láthatóak.

A megfelelő tervezés ellenére sem zárható ki a projekt megvalósításának esetleges csúszása szabályzói vagy engedélyezési folyamat - amennyiben ilyen értelmezhető az adott projektre - elhúzódása, vagy ellehetetlenülése miatt.

Egy adott projektnél történő késés, illetve párhuzamos projektek futtatása esetén addicionális, a nem tervezett munkavégzés kihathat a rendelkezésre álló kapacitásokra, így akár egy másik projektre is, illetve a következő projekt kezdésére és a már megállapodott feltételek szükségyszerű módosítására, mely negatívan hathat a Társaság tervezett eredménytermelő képességére.

3.5. Gazdasági, piaci kockázatok

A Kibocsátó működése során az alábbi piaci kockázatok nevezhetők meg, illetve azonosíthatók: az építőiparban, ingatlanfejlesztésben és bérbeadásban érdelet MULTIHOME Csoport fokozott piaci versenykörnyezetben működik, ahol a sikeresség feltétele a jó minőség, a határidők betartása, az alvállalkozókkal való együttműködés sikeressége és ezen keresztül a partnereknek kínált feltételek összessége. Bármilyen romlás ezen feltételek rendszerében, vagy a tovább erősödő piaci verseny az árak, ezen keresztül pedig a jövedelmezőség csökkenéséhez vezethet. A partneri igények – megrendelők, alvállalkozók – hirtelen és jelentős megváltozása kockázatot jelenthet a Kibocsátó számára.

Ingyatlanpiac

Az ingatlanpiac egy rendkívül komplex, összetett területe a gazdaságnak, amely a nemzetgazdaság szintjén kiemelten fontos területként jelölhető meg. Az ingatlanpiac változásai szoros összefüggésben vannak a világgazdaság és a magyar gazdaság rendszerével, és alapjaiban határozzák meg a gazdaság rövid és hosszú távú konjunkturális kilátásait is, amelyek a MULTIHOME Csoport vonatkozásában is jelentkeznek. Az ingatlanl kapcsolatos piac és annak kockázata a nemzetgazdaság minden területéhez szervesen kapcsolódik, ekként a Csoport minden tevékenységi körét érintheti. A piaci bizonytalanság, az ingatlanok likviditásának csökkenése negatív hatást gyakorolhat a gazdálkodásunkra.

Az ingatlanpiacra begyűrűző negatív gazdasági hatások nem csak az építőanyagok drágulásával és az ellátási lánc sérülékenységével éreztetik hatásukat a gazdálkodásra. A piac kifejezetten érzékeny, a vevők és az eladók egyaránt félelemtől vezéreltek (az eladók azért, hogy a kapott vételárat be tudják-e fektetni, a vevők pedig azért, hogy kapnak-e megfelelő ingatlant a rendelkezésre álló forrásokból), így kiszámíthatatlan mozgások, szélsőséges ár-elmozdulások is elképzelhetők. A jelenleg megfigyelhető magas használtlakás-árak a hitelmoratórium megszűnése után jelentkező pótlólagos kínálattal bizonytalanná teszik a piacot, ugyanakkor az inflációs félelmek eddig nem engedték esni a lakásárakat. A lakásfelújításhoz, továbbértékesítéshez a Kibocsátó által megvásárolt, felújítandó lakások ára tehát önmagában is magas, amelyre a szintén fokozott felújítások rakódnak, így a végtermék ingatlan nem minden esetben lesz versenyképes, illetve nehezebben és lassabban értékesíthető megfelelő hozam-marzs mellett.

Alapanyagellátás, ellátási lánc

Az alapanyagellátás az építőiparban hazai és nemzetközi szállítók partnerségén alapul. A hazai szereplők vonatkozásában mérsékelten tapasztalt problémákat a Kibocsátó, azonban a külföldi szállítók vonatkozásában egyre gyakrabban lehet érezni az ellátási lánc megakadásának, sérülésének kockázatát.

A háborúval, nemzetközi konfliktusokkal érintett területekre vonatkozó embargók egyre több problémát

okoznak, a MULTIHOME Csoportnak leginkább a fémipari alapanyagok és az épületfa, kisebb részben elektrotechnikai anyagok, szerelvények vonatkozásában kell felkészülni esetleges áruhiányra, ellátási zavarra. Ezek a határidőben történő átadást veszélyeztetik, illetve elnyújthatják a forgási sebességet. Az ellátásokban felmerülő problémák veszélyeztethetik az egyes projektek nyereségességét és ezen keresztül a Társaság jövedelmezőségét. Szélsőséges esetben akár egyes projektek teljes bukásához is vezethetnek.

Turisztikai kockázat (magas üzemanyagárak, visszaeső kereslet)

Bizonyos ingatlanfejlesztések kifejezetten turisztikai céllal jönnek létre, azonban a nemrég tapasztalt világjárvány, valamint az infláció emelkedése kapcsán megfigyelhető bizonytalan ideig tartó üzemanyagárdrágulás visszavetheti a turizmus egyes területeit.

A lakáspiacon kifejezetten érezhető a rövid távú lakáskiadásra vett ingatlanok iránti kereslet csökkenése, amely nem csak a használt lakások árazására, de a turisztikai célra berendezett, magas színvonalon kivitelezett lakások iránti igényekre is hatással van. Amennyiben tartós folyamat áll be, ez negatívan befolyásolhatja a Társaság bevételeit.

Családtámogatások, állami támogatások elvonásának kockázata

A nemzetgazdaság fejlődésének esetleges elmaradása és a kedvezőtlen gazdasági környezet kialakulása miatt kockázati tényezőt jelent, hogy a kormányzat kénytelen lesz megszorító intézkedéseket hozni, amely során a családtámogatási kedvezményeket, vagy nyújtott támogatásokat visszavonják. A lakáspiacot jelenleg leginkább befolyásoló kedvezmények (CSOK, babaváró hitel, kedvezményes lakáshitelek, zöld hitelek) teljes visszavonása nem várható, de nem is zárható ki.

Amennyiben ilyen intézkedésekre kerülne sor, az a lakáspiacot negatívan érintené és ezen keresztül kockázatot jelent a Társaság számára is.

Ingatlan-közvetítés: erős konkurencia, toborzási nehézségek

Az ingatlanközvetítői piacra a MULTIHOME Zrt. a 2021-es gazdasági év második felében lépett be. Ez a piaci szegmens is éles konkurencia-környezetet mutat, ahol jellemzően nagyobb, évek óta működő és országos hálózattal rendelkező közvetítők, illetve kisebb szereplők tevékenykednek. A legnagyobbak, így a DUNA House, az Otthon Centrum, az OTP Ingatlan hálózatai erős piaci pozíciókkal rendelkeznek, így az e területre történő belépés (bár az elmúlt fél év adatai biztatóak) komoly marketing- és munka-ráfordítással jár. A piacon dolgozó ügynökök, referensek között rengeteg a szakmai tapasztalattal nem rendelkező személy, így a toborzásnál több szűrős módszerrel kell dolgozni. A nem megfelelő mennyiségű és "minőségű" munkaerő lassíthatja a Társaság terveinek megvalósítását, hosszabb távon pedig a jövedelemtermelő képességét.

Energiaárakban rejlő kockázatok – Energia vészhelyzet

Elsősorban a Kibocsátó tulajdonában álló MULTIHOME-Invest Kft. által üzemeltetett bérbeadási üzletágot érinti negatívan az energiaárak jelentős drágulása, amely nem minden esetben hárítható át a bérlőkre (pl. közös területek világítása, kiadatlan területek temperáló fűtése). A bérleti piacon is jelentős árverseny alakult ki, így a bérleti díjak, üzemeltetési költségek egy szint után nem emelhetők.

Magyarország Kormánya a háborús vészhelyzet okozta drasztikus energiaár-emelkedés és a nyugat-európai energiahiány miatt energia-veszélyhelyzetet hirdetett.

A Kormány jelenleg hozza meg a kedvezményes lakossági villamos energia és földgáz egyetemes szolgáltatás fenntartásához szükséges intézkedéseket, intézkedik a lignit és a földgáz hazai kitermelésének fokozásáról, és intézkedett az energiahordozókra vonatkozó exportkorlátozás bevezetéséről.

Az energiapiac változása komoly hatással lehet az ingatlanpiacra, a dráguló energia elbizonytalaníthatja a nagyobb ingatlanok, vagy nem megfelelő energiahatékonysággal rendelkező lakások iránti keresletet. Ez az ingatlanközvetítési üzletágra, valamint az ingatlanforgalmazási tevékenységre is negatív hatást gyakorolhat.

Adókönyezet változása – megszűnő kisvállalkozási adók (KATA)

A 2022-es év makrogazdasági változásai a hazai költségvetésre is negatív hatást gyakorolnak, amely kapcsán Magyarország Kormánya döntött a Kisadózó vállalkozások tételes adójának, mint adónemnek eddigiektől eltérő feltételrendszeréről.

A tételes adót fizető vállalkozások több tekintetben is kapcsolatban vannak a MULTIHOME Zrt-vel: több alvállalkozónk, vállalkozási formában dolgozó szakemberünk helyzete változik meg a döntéssel, mivel ezek a vállalkozások 2022. szeptember 1-től nem állíthatnak ki számlát gazdálkodó szervezet részére. A kisadózók más adózási nomenklatúrában a jelenlegi feltételeknél drágábban tudnak csak közreműködni a Zrt. tevékenységében, ami végső soron a költségek emelkedését és a versenyképesség elvesztését eredményezheti.

3.6. Refinanszírozási kockázat

A Kibocsátó rendelkezik bankhitelekkel. Amennyiben a Kibocsátó az egyes, a bankhitelekhez kapcsolódó szerződésben vállalt kötelezettségeit, kovenánsokat, biztosítékokat stb. nem vagy nem folyamatosan tudja teljesíteni vagy fenntartani, ide értve például azt az esetet, ha a jelenlegi részvényesek többségi befolyásukat a hitelintézetek előzetes jóváhagyása nélkül értékesítik, úgy érvényesítésre kerülhetnek a bank által lekötött biztosítékok, vagy a szerződések felmondásra kerülhetnek, és így esedékessé válhatnak a kint lévő hiteltartozások.

Az állami támogatású kamatkedvezményes hitelek esetében kockázatot jelenthet a Társaság KKV státuszának elvesztése, 25% üzletrészt meghaladó nem KKV státuszú tulajdonos megjelenése, illetve a jelenlegi tulajdonos részesedésének 50% alá csökkenése. Ezekben az esetekben a hitelszerződés a hitelező által felmondható, ugyanakkor a hitel periódus alatt ezeket a kockázatokat nem tartjuk reálisnak.

A jegybanki alapkamat emelkedése, a banki hitelek drágulása

Egyértelműen negatív hatással van az ingatlanpiacra a banki termékek, finanszírozások érezhető drágulása, amely a nemzetközi gazdasági változások és a magyar gazdaság működésének, folyamatainak együttes hatása miatt következett be. A jegybanki alapkamatok emelkedése magával húzta a pénzügyi termékek árazását is, így a korábbi kedvező kamatkörnyezet után egyre inkább kiélezettnek tekinthető e terület, ahol a hitelt felvevő vevők elbizonytalanodhatnak, vagy elállhatnak a vásárlástól. Ez negatív hatást gyakorolhat az ingatlanforgalmazásra, és visszafoghatja az ingatlan-közvetítési tevékenység növekedését is.

Devizaárfolyam-kockázatok, forint (HUF) gyengülése

A Kibocsátó, és a teljes MULTIHOME Csoport minden vállalatának összes árbevétele jelenleg magyar forintban (HUF) képződik, amely az utóbbi két évben tendencia-szerűen gyengült az Euro (EUR) árfolyamához és az amerikai dollár (USD) árfolyamához képest. A forint gyengülését, így az import eszközök és anyagok áremelkedése miatti árrés-szűkülést nem minden esetben tudjuk a végtermék árában megjeleníteni, ráadásul a kiszámíthatatlan árfolyamok a projektek költségvetésének tartását nem mindig engedik meg.

3.7. Tőkepiaci szabályozással járó kockázat

A Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársaságként kívánja folytatni tevékenységét, és mint nyilvános részvénytársaságra a Tpt. és az abban hivatkozott magyar és uniós jogszabályok vonatkozó rendelkezései irányadók. Ezek között fontos kiemelni az átláthatóságra, illetve a rendszeres és rendkívüli közzétételre vonatkozó szabályokat. A Kibocsátó számára alkalmanként hátrányos lehet, hogy olyan információkat kell esetlegesen nyilvánosságra hoznia, amelyeket egy nem nyilvános működési modell esetén üzleti titokként kezelhetne és nem lenne köteles feltárni a nyilvánosság felé (jellemzően a rendkívüli közzététel körébe tartozó információk azok, amelyek a nem nyilvánosan működő részvénytársaságok esetében nem feltétlenül ismertek a versenytársak, piaci partnerek előtt). A nyilvános működésből eredően a versenytársak a Kibocsátóról és annak működéséről többletinformációkhoz juthatnak, amely negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

3.8. Szakértelem hiányának kockázata

A Társaság jelenlegi működési területe, illetve a szolgáltatás portfólió jövőben tervezett további kiterjesztése révén jelentkező új kompetenciák speciális szakértelmet és az adott területen elvárt tapasztalatot igényelnek. Így a Társaság prioritásai között szerepel a szakértők megtartása és az alkalmazott szakemberek és a Társaság alkalmazottainak képzése.

Az elmúlt években a MULTIHOMÉ Csoport a bérek versenyképes piaci bérszintre történő emelését megkezdte, viszont a jelenlegi munkaerő-piaci helyzetben a szakemberek megtartásához és elérhetőségéhez kapcsolódó bérszínvonal további emelkedése mindenképpen várható és erre a Társaságnak fel kell készülnie, hogy az ebből adódó kockázatot csökkentse.

3.9. Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak távozásának kockázata

A Kibocsátó teljesítménye és sikeressége nagymértékben függ vezetőinek és kulcsfontosságú alkalmazottainak tapasztalatától és rendelkezésre állásától. A Társaság versenyképes feltételek biztosításával igyekszik ezen kulcs szakembereket megtartani, de nincs biztosíték arra vonatkozóan, hogy egy vagy több tapasztalt szakembert nem veszít el a jövőben.

A MULTIHOMÉ Zrt. és leányvállalatai megfelelő munkakörülmények és személyi környezet megteremtésével, a transzparenson működő szervezet biztonságának tudatával igyekszik munkavállalóit, kulcspozícióban lévő munkatársait megtartani, azonban nincs garancia arra, hogy ezek a személyek hosszú távon is biztosan a szervezetnél dolgoznak majd. Jelenleg a MULTIHOMÉ Csoportnál kidolgozás alatt van a hosszú távú ösztönzők (részvényopciók juttatása, egyéb motivációs eszközök) bevezetése.

A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja a Kibocsátó működését és eredményességét.

3.10. Munkaerőhiány

Az építőiparban évek óta jellemző munkaerőhiány az elmúlt időszakban folyamatosan rányomta bélyegét működésünkre, és egyfajta kockázati tényezőként jelentkezhet. A szakképzett munkavállalók külföldre távozása, a megbízható partnerek leterheltsége egyértelműen tetten érhető az ingatlanfejlesztés területén. Az elmúlt évek tapasztalata azt mutatja, hogy a piaci igényeket figyelembe véve a Társaságnak

több építési projekt kivitelezésére is lett volna lehetősége, mint amit teljesített, azonban a Társaság minden esetben arra törekszik, hogy saját és alvállalkozói kapacitásainak, pénzügyi és finanszírozási lehetőségeinek figyelembevételével, csak biztosan és sikeresen teljesíthető projekteket vállaljon fel.

3.11. Vis Major

A Kibocsátó pénzügyi helyzetét, eredményességét, illetve működését akár jelentősen hátrányos mértékben befolyásolhatják egyes előre nem látható, elháríthatatlan események (pl. természeti csapások, rendkívüli politikai események stb.). Ezen események mértéke és hatása nem megjósolható.

3.12. Jogviták és perek kockázata

Az építőiparban, az ingatlanpiacon az elmúlt évtizedek tapasztalatai alapján nem ritkák a teljesítésekhez, elszámolásokhoz, illetve garanciális kötelekhez köthető jogviták, peres eljárások. A Társaság korábban kis számban volt érintett ilyen jellegű ügyekben, de a jövőre vonatkozóan az ilyen jellegű kockázatokat kizárni nem lehet.

3.13. Környezetvédelmi kockázat

A Kibocsátóra és/vagy az iparágra, üzleti tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi rendelkezések változása akár negatívan is érintheti a Kibocsátót, ronthatja eredménytermelő képességét.

A Kibocsátó rendelkezik a tevékenységéhez szükséges engedélyekkel, szabályzatokkal, valamint munkatársai az elvárható gondossággal járnak el tevékenységük során. Azonban előfordulhat olyan rendkívüli esemény, vagy felmerülhet olyan körülmény, ami a Kibocsátó környezeti kármentesítési kötelezettségét vonhatja maga után, esetleg bírság kivetéséhez vagy követelések érvényesítéséhez vezethet.

3.14. KKV méretből adódó kockázat

Pénzügyi kockázatként értelmezhető a Kibocsátó kis - középvállalati méretéből eredő viszonylagos instabilitás. Azonban a zárt körben tervezett tőkeemelés egyik célja, a stratégiai célok finanszírozásán túl az is, hogy a Kibocsátó saját tőke ellátottsága magasabb legyen. A tőkeemeléssel várható, de nem garantálható, hogy egy jelentős gazdasági krízis esetén nem következik be csőd közeli helyzet vagy fizetéképtelenségi állapot, ugyanakkor ez nem is garantálható.

A KKV méretből adódó kockázatok másik oldalát is érdemes megemlíteni, vagyis a tervezett gyors növekedés kockázatként is értékelhető, mivel a Társaságnak kezelni kell tudni a növekvő létszámot, egy növekedéshez és bővüléséhez igazodó átmenetet az irányításban, a napi működésben.

3.15. Adózási kockázatok

A 2022-es év makrogazdasági változásai a hazai költségvetésre is negatív hatást gyakorolnak, amely kapcsán Magyarország Kormánya döntött a Kisadózó vállalkozások tételes adójának, (KATA) mint adónemnem eddigiektől eltérő feltételrendszeréről.

A tételes adót fizető vállalkozások több tekintetben is kapcsolatban vannak a MULTIHOME Zrt-vel: több alvállalkozónk, vállalkozási formában dolgozó szakemberünk helyzete változik meg a döntéssel, mivel ezek a

vállalkozások 2022. szeptember 1-től nem állíthatnak ki számlát gazdálkodó szervezet részére.

A kisadózók más adózási nomenklatúrában a jelenlegi feltételeknél drágábban tudnak csak közreműködni a Zrt. tevékenységében, ami végső soron a költségek emelkedését és ezen keresztül a jövedelmezőség csökkenését, és akár a versenyképesség elvesztését eredményezheti.

Magyarország Kormánya 2022-ben “különadók” bevezetéséről döntött, amelyek a gazdaság egyes szektorait hátrányosan érintik. Bár a MULTIHOME Zrt-t ezek az adók közvetlenül nem érintik, de közvetetten hatnak a Társaság működésére és nem zárható ki, hogy a jövőben újabb adók jelennek meg, amelyek már akár közvetlenül is érinthetik a Társaságot.

3.16. Részvényekhez kapcsolható kockázatok

3.16.1. Kibocsátói kockázat

A Kibocsátó esetleges fizetéseképtelensége esetén a részvényesek egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét. Az OBA és BEVA alapok az ilyen jellegű veszteségekre nem nyújtanak fedezetet.

3.16.2. Adószabályok változása

A Részvények kapcsán elért árfolyamnyereség, osztalék- és más jövedelem, valamint a Részvényeket érintő tranzakciók adózáásával kapcsolatos, a jelen Információs Dokumentum elkészülte időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben változhatnak, akár a befektetők számára hátrányosan is.

3.16.3. Nemzetközi tendenciák hatása és országgkockázat

A magyar részvénypiac és a BÉT viszonylag kis mérete és nyitottsága miatt a legtöbb esetben követi a nemzetközi, különösképp az amerikai és az európai részvénypiaci tendenciákat. Emiatt a nemzetközi tendenciák is jelentős hatást gyakorolhatnak a Részvények Xtenden való teljesítményére. Szintén hatást gyakorolhat a Részvények árfolyamára a magyar országgkockázat befektetői megítélése és/vagy hitelminősítői besorolása.

3.16.4. Kereskedés szervezett stabilizálására nem kerül sor

A Részvények Xtend piacra való bevezetése kapcsán semmilyen módon nem kerül sor a Részvények kereskedésének szervezett stabilizálására, de a jogszabályi kereteken belül a tervezett árfolyam karbantartást a jövőre nézve a Társaság nem zárja ki.

3.16.5. Másodpiaci kereskedés likviditása nem biztosított

Nem biztosított, hogy a Társaság Részvényeinek tekintetében az Xtend piacon másodpiaci kereskedés alakul ki, illetve az, hogy a kialakuló másodpiaci kereskedés megfelelő likviditást, forgalmat biztosít. Így előfordulhat, hogy a befektetőknek csak korlátozott lehetőségük lesz a Részvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett tudják azokat értékesíteni.

A kevésbé likvid piac kedvezőtlen hatással lehet a Részvények árfolyamára. Jelentős árfolyamcsökkenést okozhat nagyobb eladók megjelenése, korlátozott lehet egy adott pillanatban az eladók és a vevők száma, illetve az eladni és megvásárolni kívánt Részvények mennyisége, továbbá nőhet az árfolyam volatilitása is.

3.16.6. Volatilitás kockázata

A Xtend piacra való bevezetést követően a piaci kereslet és kínálat függvényében a Részvények árfolyama erősen változékony (volatilis) lehet, továbbá nem zárható ki a Részvények árának akár jelentős csökkenése. Emiatt nem biztosítható, hogy a befektetők a megszerzési áron vagy azt meghaladó árszinten tudják értékesíteni a Részvényeiket.

3.16.7. Árfolyamok változásának kockázata

A Részvények árfolyamának változására számos tényező hat, amelyek mértéke és iránya nem jelezhető előre. A jövőben az árfolyamok a piac változásától, a Kibocsátó eredményességétől, a Kibocsátó jövőbeni növekedési kilátásaitól, a befektetők szubjektív megítélésétől, Magyarország kockázati megítélésétől, valamint egyéb gazdasági és politikai tényezőktől függően növekedhetnek, illetve csökkenhetnek is.

3.16.8. Kivezetési kockázat

A Részvények a Kibocsátó Közgyűlésének döntése alapján kivezethetők az Xtend piacról. Egy ilyen kivezetés a Kibocsátó nyilvános részvénytársaságból zártkörű részvénytársasággá alakulását eredményezné. Az ilyen, a társaság működési formáját érintő döntéshez a részvényesek háromnegyedes többség szükséges, és nem igényli az összes részvényes egyetértését. Amennyiben a Részvények kivezetésre kerülnek az Xtend piacról, akkor azok Xtend-en kívüli forgalma igen korlátozott mértékű lehet.

3.16.9. Hígulás kockázata

A Közgyűlés tőkebevonás céljából további tőkeemelésekről dönthet, amely az egy Részvényre jutó saját tőke és szavazati arány csökkenésével jár együtt.

Egy esetleges jövőbeni tőkeemelés során, amennyiben a részvényes jegyzési elsőbbségi joga kizárásra vagy korlátozásra kerül, vagy a részvényes a jegyzési elsőbbségi joga ellenére nem vesz részt a tőkeemelésben, úgy részesedése a Kibocsátóban relatíve csökken (felhígul).

3.16.10. Osztalékfizetési kockázat

Osztalékfizetésre egy Társaságnál abban az esetben kerülhet sor, ha a Kibocsátó éves pénzügyi kimutatásai alapján rendelkezik pozitív eredménytartalékkal, ami osztalékolható vagyoneként kiosztható. Az adózott eredmény felhasználásáról, annak esetleges visszaforgatásáról vagy osztalékfizetésre történő felhasználásáról, csakúgy, mint az esetleges osztalék mértékéről a Kibocsátó közgyűlése dönt. Nem zárható ki, hogy ha a Kibocsátó rendelkezik is osztalékként felosztható vagyonnal, a részvényesek a közgyűlésen úgy határozzanak, hogy osztalékfizetésre nem kerül sor.

A Kibocsátó esetében egyes banki finanszírozási szerződéses feltételek az osztalék, vagy osztalékkelőleg kifizethetőségét egyes esetekben, vagy egyes (meghatározó többségi) tulajdonosra vonatkozóan az adott finanszírozó bank előzetes jóváhagyásához köthetik. A jóváhagyás megtagadása negatívan befolyásolhatja a Kibocsátó osztalékfizetési lehetőségét. Jelenleg az OBERBANK AG Magyarországi Fióktelepe által a MULTIHOME Zrt.-nek nyújtott folyószámla-hitelszerződésben szerepel olyan kitétel, amely az osztalékfizetés vonatkozásában a pénzügyi intézet jóváhagyását írja elő. A MULTIHOME Zrt., mint adós, összesen 80.000.000 Ft értékű folyószámla-hitelszerződést kötött 2021-ben az OBERBANK AG Magyarországi Fióktelepe hitelintézettel, mint kölcsönt nyújtóval. A szerződés 11. pontja értelmében (Egyéb kötelezettségek) a MULTIHOME Zrt. vállalta, hogy a jogviszony fennállása alatt kizárólag a Bank előzetes, írásbeli hozzájárulása mellett vesz fel másik banktól új hitelt, illetve fizet kis osztalékot.

3.16.11. Tulajdonosi jogokat érintő jogszabály-módosítás kockázata

A Részvényekre és a Részvényekkel kapcsolatban gyakorolható tulajdonosi jogokra a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum jóváhagyását követően olyan jogszabályváltozás következik be, amely hatással lehet a Részvényekre és a Részvényekkel kapcsolatban gyakorolható tulajdonosi jogokra.

3.16.12. Jelenlegi részvényesek együttes többségi részesedés a Kibocsátóban

A jelenlegi meghatározó részvényes önmagában olyan tulajdoni aránnyal, többségi befolyással rendelkezik (de facto 100%) hogy a közgyűlési kérdésekben a többi részvényest leszavazhatja. Az Xtend piaci bevezetést követően tervez a Társaság tőkeemelést, új részvények kibocsátásával, de nem biztos, hogy ezáltal a meghatározó tulajdonos részesedése olyan mértékben csökken, hogy többségét elveszítse.

3.17. Kockázatkezelési folyamatok

3.17.1. Kockázatkezelés folyamata

A MULTIHOME Zrt. és leányvállalati az ingatlanpiac szereplőjeként feltárták azokat a külső kockázati tényezőket, amelyek leginkább hatással lehetnek a Csoport működésére. A MULTIHOME Csoport elkötelezett a kockázatok elfogadható határokon belül tartásában és kezelésében, a legjobb piaci-iparági gyakorlatnak megfelelően. A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása az anyavállalat MULTIHOME Zrt. Igazgatóságának feladata. Elsődleges cél a kockázatok lehető leghamarabb történő feltárása, és a feltárt kockázatok hatékony és gyors kezelése. Kockázatkezelési alapelvük, hogy az üzleti környezetből származó bizonytalanságokat elfogadható szinten belül tartsák, ezáltal támogatva a stabil és fenntartható működést, a cég jövőbeli növekedését az ingatlanpiacon. A MULTIHOME Zrt. jelenlegi cégméretéből adódóan eddig nem folytatott kiterjedt és szabályozott kockázatkezelési tevékenységet, azonban az üzemméret növekedése, a projektek egyre magasabb száma, illetve a transzparens működés követelményrendszere megfogalmazza az igényt, hogy a kockázatkezelést a felelős társaságirányítási struktúra részévé tegyék.

A működés hatékonyságának fokozása és a kockázatkezelés kiterjesztésének körében 2022-ben új, szoftver-alapú projektmenedzsmentet támogató rendszer kerül bevezetésre a MULTIHOME Csoportnál, az Easy Project Essentials alapváltozata. A program tartalmazza a projektmenedzsmenthez szükséges összes eszközt, nevezetesen a klasszikus projektmenedzsmentet (waterfall), az agilis menedzsmentet, a munkamenedzsmentet, a projektporfólió-kezelést, a projektjelentéseket és kontrollingot, a projektsablonokat és a személyes oldalakat több felhasználói szerepkörhöz. Az Easy Project egy állandó felhasználói bázissal rendelkező, elismert projektmenedzsment szoftver, amely arra hivatott, hogy a projektmenedzsmentet látványossá és hatékonyá tegye, valamint professzionális eszközökkel megkönnyítse a szoftver felhasználóinak mindennapjait.

A szoftver segítségével a munkatársaknak jól definiálhatóan adják ki a feladatokat, ezzel lehetővé téve a folyamatos kommunikációt, a felelősségi körök elkülöníthetőségét, a hibamentes adatnyilvántartást. Ez lehetővé teszi a cégvezetés számára a Csoport projektjeinek, működésének transzparenciáját, pénzügyeinek tervezhetőségét, ellenőrzését és így a kockázatok bizonyos szintű kezelését is.

A projektmenedzsment-rendszer bevezetésének előkészítése 2022. júliusában lezárult, várhatóan 2022. szeptemberétől (illetve értelemszerűen az ez után induló új vállalásainknál) ebben a rendszerben fogják a projektjeiket kezelni. Minden licenrdíjat, illetve implementációs és frissítési költséget az Easy Project használata előtt fizet meg a MULTIHOME Zrt, és a fejlesztő igény esetén szakmai segítséget ad a bevezetéshez. Az Easy Project nevesített felhasználók tervezett száma MULTIHOME Zrt-nél: 5 fő. Felhő előfizetés kezdete: 01.09.2022 Felhő előfizetés végdátuma: 31.08.2023.

A vállalatirányítás folyamatába ezen túlmenően is beépítésre kerültek azok az ellenőrzési pontok, amik hivatottak arra, hogy időben figyelmeztetést küldjenek a Csoport vezetősége felé.

Ezek alapján első szinten az operatív menedzsment feladata és felelőssége a működési kockázatok és hibák feltárása és kezelése. A kontrolling-felelősön keresztül megvalósul a pénzügyi területek ellenőrzése és a munkafolyamatba épített rendszeres ellenőrzések elvégzése. Ez a kockázatkezelés második szintje, amit a vállalat szervezetén belül a gazdasági terület vezetője irányít.

Jelenleg az egyes részterületek vezetői napi, operatív szinten, elsősorban szóban számoltatják be a felelős munkatársakat, majd ezt követően az Igazgatósági üléseken az üzletágvezetők tesznek jelentést.

A MULTIHOME Zrt.-nél folyamatban lévő projektmenedzsment-rendszer bevezetését követően a kontrolling felelős havonta készít majd riportot a MULTIHOME Csoport egyes üzleti területeinek tevékenységéről, amelyet közvetlenül az igazgatóságnak juttat el. A kontrolling jelentés kitér a feltárt hiányosságokra és a várható kockázatokra is.

3.17.2. Biztosítások

A működési kockázatok pénzügyi következményeinek áthárítása a biztosítás-menedzsment feladata, a biztosítások kötése egy fontos kockázatcsökkentő eszköz a leglényegesebb, tevékenységünkben fakadó kockázati kitétségek és kötelezettségek kezelésében. A biztosítások kötése a New West Biztosítási Alkusz Kft. segítségével történik, a lehetséges kedvezmények kiaknázása érdekében.

A MULTIHOME Zrt. pillanatnyilag kettő gépjármű kötelező biztosítással és egy CASCO biztosítással rendelkezik. Ezen felül A MULTIHOME-Invest Kft. pécsi ingatlanja a GENERALI Biztosítónál rendelkezik érvényes vagyonbiztosítási szerződéssel a Zrt.-nek is székhelyet biztosító irodaházban.

A biztosítások folyamatos megléte nagyban csökkenti ugyan a tevékenységgel és vagyonnal összefüggő pénzügyi kockázatot, kizárni azonban azt nem tudja.

A társaságnak a jelen információs dokumentumban lefedett időtávban biztosítási eseménye nem volt és nincs folyamatban jelenleg sem (2022. június 30) kárügyintézése.

3.17.3. Ingatlanügyletekkel kapcsolatos kockázatértékelés

Érintőlegesen bár, de ide tartozik az ingatlanügyletekkel kapcsolatos kockázatértékelés kérdésköre is, amelyet a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvény alapján elkészítendő belső szabályzat ír elő. E körben elsősorban a pénzügyileg kockázatot rejtő ügyletek kiszűrésére kerül sor, amely hazai és nemzetközi jogon alapuló kötelezettség.

A társaságnak a jelen információs dokumentumban lefedett időtávban ilyen eseménye nem volt és nincs folyamatban jelenleg sem (2022. június 30).

3.17.4. A kockázatkezelésben résztvevő egyéb szervek feladatai

A MULTIHOME Zrt.-nél 2021. június 26. óta független Felügyelőbizottság működik. A tőkepiaci felkészülés jegyében a felügyelőbizottság tagjai úgy kerültek kiválasztásra és megválasztásra, hogy később a tagok egyben az Auditbizottság tagjai is lehessenek. E két bizottság az éves ellenőrzési terv alapján folytatja majd a független ellenőrzést és értékelést a vállalatot érintő kockázatokról. A Felügyelőbizottság felállításáról szóló közgyűlési döntés kapcsán fontos kiemelni, hogy a Pécsi Törvényszék végzésének megfelelően a személyi összetételten változtatni kellett, mivel összeférhetetlenség merült fel az egyik tag vonatkozásában. A felügyelőbizottság új összetételéről 2021. augusztus 24-én döntött a rendkívüli közgyűlés, a testületbe bekerült Gellén Nóra tagként, kiegészítve a korábban megválasztott testület két, már meglévő tagját, Lung Józsefet és Kalmárné Horváth Annát.

Könyvvizsgáló

A MULTIHOME Zrt-nél állandó könyvvizsgáló működik, így a kockázatkezelésben részt vesz a társaság könyvvizsgálója is. A könyvvizsgáló, ha a Zrt. vagyonának olyan változását észleli, amely veszélyezteti a társasággal szembeni követelések kielégítését, vagy ha olyan körülményt észlel, amely az igazgatósági vagy a felügyelőbizottsági tagok e minőségükben kifejtett tevékenységükért való felelősségét vonja maga után, késedelem nélkül köteles az Igazgatóságnál kezdeményezni a részvényesek döntéshozatalához szükséges intézkedések megtételét. Ha a kezdeményezés nem vezet eredményre, a könyvvizsgáló köteles a feltárt körülményekről a Zrt. törvényességi felügyeletét ellátó hatóságot, illetve a nyilvántartó bíróságot értesíteni.

Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság köteles a MULTIHOME Zrt. Közgyűlése elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a Közgyűlésen ismertetni. A Felügyelőbizottság a Zrt. irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinhet, az Igazgatóságtól felvilágosítást kérhet, a társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja. A Felügyelőbizottsági tagok az ellenőrzési kötelezettségük elmulasztásával vagy nem megfelelő teljesítésével a Kibocsátónak okozott kárért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a Kibocsátóval szemben.

Auditbizottság

Jelenleg a MULTIHOME Zrt-nél még nem működik ilyen testület, azonban a nyilvános részvénytársasággá alakulás hatályával, a 2022. július 26-án tartott rendkívüli Közgyűlés döntése alapján a Felügyelőbizottság tagjai közül kerülnek kiválasztásra e grémium tagjai. Az Auditbizottság segíti a Felügyelőbizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben. Az Auditbizottság további feladata, hogy figyelemmel kísérje a Részvénytársaság kockázatkezelési rendszereinek hatékonyságát, valamint a pénzügyi beszámolás folyamatát. Amennyiben úgy látja, hogy szükséges, akkor ajánlásokat fogalmaz meg a tárgyban, amelyet az Igazgatóság elé terjeszt, vagy az éves rendes közgyűlésen jelentésében mutat be.

4. A Társaság általános bemutatása

4.1. Cégszemélyes adatok

A Társaság cégneve: MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A Társaság rövidített cégneve: MULTIHOME Zrt.

A Társaság cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság
a Társaság közgyűlése 2022. július 26. napján határozta el a nyilvánosan működő részvénytársaságra történő működési formaváltást

A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám: Pécsi Törvényszék Cégbírósága (Pécs, Magyarország) 02-10-060429

A Társaság bejegyzésének időpontja: 2017/01/23

A Társaság működésének időtartama: határozatlan

A Társaság székhelye: 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A

A Társaság telephelyei: 7623 Pécs, Megyeri út 25. III. em.
7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A A. ép.

A Társaság fióktelepei: HU-1076 Budapest, Százház utca 29-37. fszt. D2.
HU-1094 Budapest, Ferenc körút 1. fszt.

A Társaság működésére irányadó jog: magyar

A Társaság tulajdonosainak, tényleges tulajdonosainak személye:

ENVIRO-GEO Bt.

részvényeinek darabszáma: 25.767.000 db egyenként 10 HUF névértékű tőzsrésztvény

Társaságban fennálló alaptőke részesedés: 86,47%

szavazati hányad közgyűlésen: 86,47%

A szavazati jog mértéke minősített többségű befolyást biztosít.

Az ENVIRO-GEO Bt. tagjai és menedzsmentje

id. dr. Fodor István ² beltag és (egyedüli) ügyvezető önálló cégjegyzési joggal

dr. Fodor Mónika kültag

² A társasági és cégnyilvántartásbeli iratok nem tesznek különbséget az ENVIRO-GEO Bt. kisebbségi részvényese és egyben önálló cégjegyzésére jogosult (ifjabb) dr. Fodor István, valamint a többségi részvényes ENVIRO-GEO Bt. önálló cégjegyzésére jogosult idősebb dr. Fodor István között. Jelen Információs Dokumentumban dr. Fodor István megegyezik ifjabb dr. Fodor Istvánnal, míg idősebb dr. Fodor István esetében ez minden esetben jelölésre kerül (id.).

Dr. Pais Ella Regina kültag
dr. Fodor István kültag

Az ENVIRO-GEO Bt.-ben dr. Fodor István (ifj.) kültag 75% mértékű vagyoni betéttel és azonos mértékű szavazati joggal rendelkezik.

dr. Fodor István

részvényeinek darabszáma: 4.033.000 db egyebként 10 HUF névértékű törzsrészvény
Társaságban fennálló alaptőke részesedés: 13,53%
szavazati hányad közgyűlésen: 13,53%

A társaság tényleges tulajdonosai az alábbi természetes személyek:

név	születési idő	anyja neve	részesedés mértéke
dr. Fodor István	1976/11/18	Pais Ella Regina	78,4%
dr. Fodor István (id.)	1938/07/29	Varga Rozália	7,2%
Dr. Pais Ella Regina	1948/01/06	Varga Regina	7,2%
dr. Fodor Mónika	1970/05/05	Pais Ella Regina	7,2%

A Társaság cégjegyzésére jogosultak:

személy	személy	cégjegyzés módja
dr. Fodor István	igazgatóság elnöke	önálló
Dr. Pais Ella Regina	igazgatósági tag	önálló
Takács Roland	igazgatósági tag	önálló

A Társaság fő tevékenységi köre: 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

A Társaság honlapja: <https://www.multihome.hu>

A Társaság telefonszáma: +36 30 927 6677

4.2. Céginformáció

A MULTIHOME Zrt. 2017-ben alakult ingatlanforgalmazó társaság, amely két kizárólagos tulajdonában álló vállalkozást ölel fel: a MULTIHOME-Invest Befektetési Kft. és a Rádi lakópark Kft-t – ez a MULTOHOME csoport. Az alapítás után eltelt időszakban az ingatlanpiacon rendkívül attraktív pályát futott be. A társaság munkatársai sok éves tapasztalattal rendelkeznek ezen a piaci területen, ami tükröződik a Csoport

növekedési ütemén.

A cégcsoport négy stratégiai üzletágán keresztül törekszik a részvényesi érték növelésére:

- Ingatlanforgalmazási üzletág (Lakáspiaci fejlesztés, építési projektek);
- Bérbeadási és ingatlan-hasznosítási üzletág;
- Ingatlanközvetítői üzletág;
- Online megoldások, hirdetési portál és MultiCent projekt.

A részvénytőke előtörténete:

A Társaság jegyzett tőkéjének alakulása: a Társaságot az ENVIRO-GEO Bt. egyedüli részvényesként 49.000.000 HUF összegű jegyzett tőkével alapította, majd dr. Fodor István részvényesként történő belépésekor a közgyűlés megemelte a jegyzett tőkét 2018. január 29. napján 101.695.000 HUF összegre, 2019. október 21. napján 251.000.000 HUF összegre, végül 2021. június 26. napján – a jelenleg is hatályos jegyzett tőkének megfelelő – 298.000.000 HUF összegre.

A jegyzett tőke juttatásának formája minden esetben (minden tőkeemelés során) a részvényesek pénzbeli vagyoni hozzájárulása volt, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást (apport) a részvényesek nem nyújtottak a Társaság részére.

A jegyzett tőke alakulása:

IDŐPONT	TŐKEEMLÉS ÖSSZEGE	JEGYZETT TŐKE ÖSSZEGE	RÉSZVÉNYEK DARABSZÁMA / NÉVÉRTÉKE	RÉSZVÉNYESI HOZZÁJÁRULÁS MÓDJA
2017.01.06.		49.000.000 HUF	4.900.000 DB / 10 HUF	
2018.01.29.	+52.695.000 HUF	101.695.000 HUF	10.169.500 DB / 10 HUF	pénzbeli vagyoni hozzájárulás befizetés pénzforgalmi számlára
2019.10.21.	+149.305.000 HUF	251.000.000 HUF	25.100.000 DB / 10 HUF	pénzbeli vagyoni hozzájárulás befizetés pénzforgalmi számlára
2021.06.26.	+47.000.000 HUF	298.000.000 HUF	29.800.000 DB / 10 HUF	pénzbeli vagyoni hozzájárulás eredménytartalék terhére

4.3. Működési formaváltás

A Társaság működési formaváltásáról a közgyűlés 2022. június 26. napján döntött a 8/2022. (VII. 26.) közgyűlési határozatban. A működési formaváltásról a közgyűlés valamennyi részvényes támogató szavazatával, tehát az alaptőke 100%-át képviselő részvényesek szavazatával döntött. A működési formaváltás célja a Társaság által kibocsátott részvények Xtend piacra történő bevezetése.

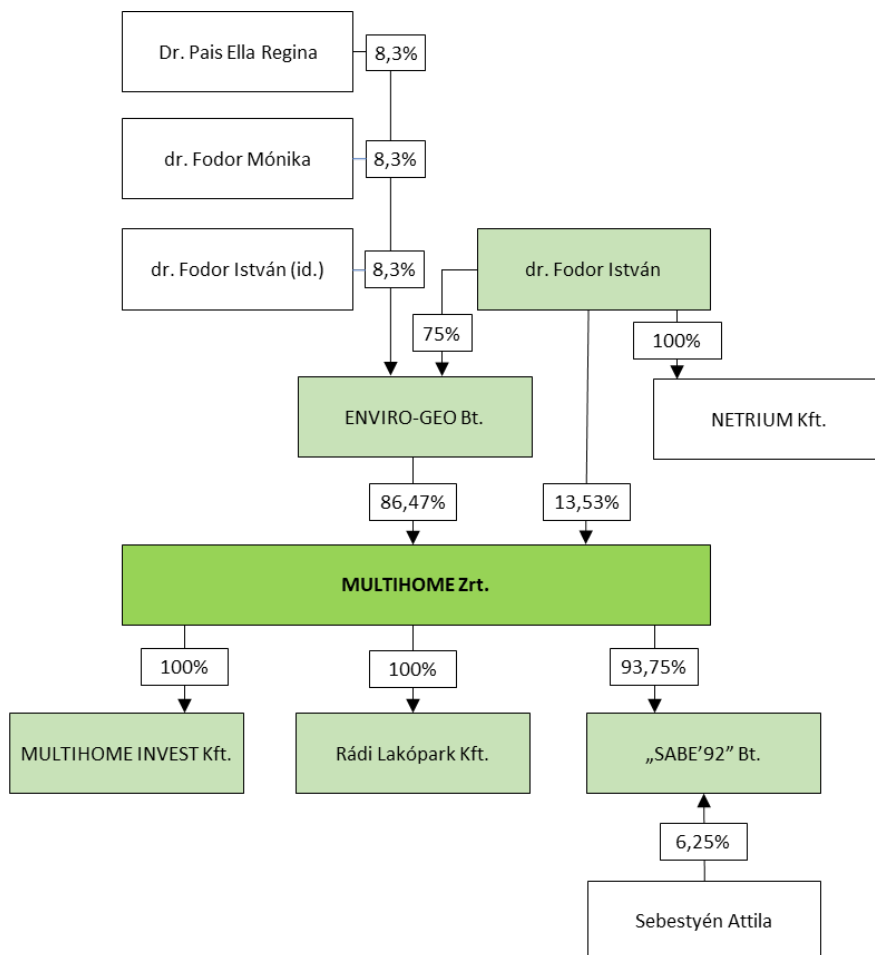
A Társaság nyilvános működő részvénytársasággá történő alakulásának hatálybalépése az a nap, amelyen a Társaság által kibocsátott részvények a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xtend

piacra (mint MTF piacra) regisztrálásra kerülnek. Ugyancsak az ún. Hatálybalépés Napjával változik meg a Társaság cégneve MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság cégnévre, illetve MULTIHOME Nyrt. rövidített cégnévre [9/2022. (VII. 26.) közgyűlési határozat], továbbá a Társaság működési formaváltást követő – jelen Információs Dokumentumhoz X. számú mellékletként csatolt – Alapszabályát is elfogadta a közgyűlés [11/2022. (VII. 26.) közgyűlési határozat].

A Társaság ügyvezetése a cégnyilvántartásbeli adatainak a működési formaváltással járó változásainak átvezetésére irányuló változásbejegyzési kérelmét a Pécsi Törvényszékhez Cégbíróságához benyújtotta, a részvényeinek az Xtend piacra történő regisztrációját követően az illetékes cégbíróság a működési formaváltást bejegyzi a cégjegyzékbe.

4.4. Cégstruktúra, szervezeti felépítés

A Társaság tulajdonosi/részvényesi struktúráját, valamint kapcsolt vállalkozásait az alábbi ábra szemlélteti:



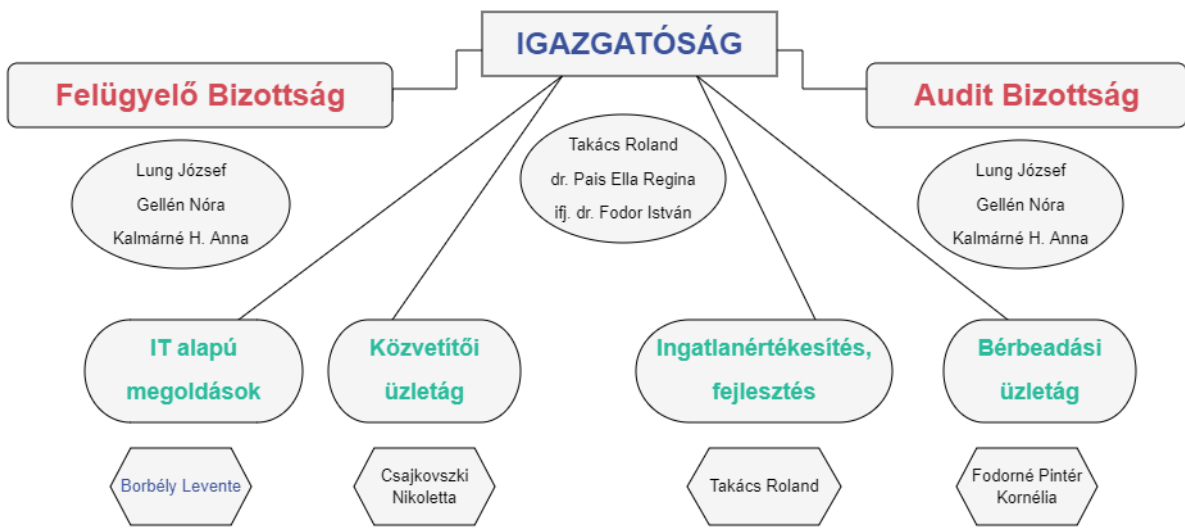
A tényleges tulajdonos: a Társaságnak egyetlen magánszemély a tényleges tulajdonosa, ugyanis **dr. Fodor István** 13,53% közvetlen részvényesi hányaddal rendelkezik a Társaságban, míg további 86,47% közvetett részvényesi hányaddal az ENVIRO-GEO Bt.-n keresztül (ezen hányadok mind az alaptőkében való részesedést, mind a közgyűlésen való szavazati hányadot is jelentik).

A tényleges főtulajdonos magánszemély:

dr. Fodor István: 78,4% tényleges tulajdoni hányaddal rendelkezik az MULTIHOME Zrt.-ben. Igazgatósági elnök, jogász, évtizedes tőzsdei-tőkepiaci (kibocsátói) tapasztalattal rendelkező igazgató. A fenti feladatokon túl a hamarosan induló üzletág, a horvátországi lakóingatlanok is hozzá tartoznak.

A további tényleges tulajdonos magánszemélyeket a 4.1. pont táblázata tartalmazza. Megjegyzendő, hogy ezen magánszemélyek részesedése vagyoni jellegűnek tekintendő, mivel a tényleges irányítás (szavazathányad) a közvetett befolyás miatt a főtulajdonos javára tér el.

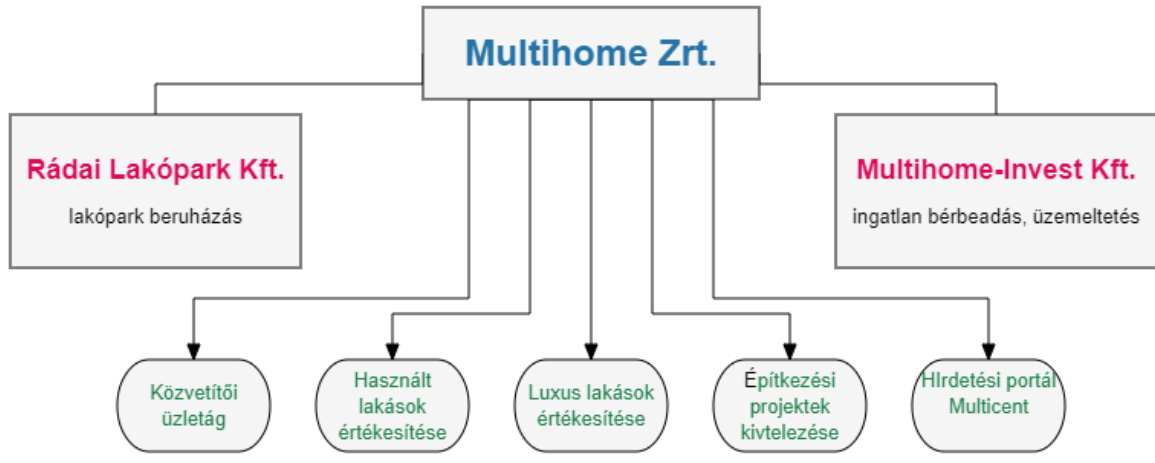
A Társaság felsővezetői szervezeti felépítése az alábbiak szerint került kialakításra (a működési formaváltással egyidőben való hatálybalépéssel):



4.5. Vállalatcsoport

A MULTIHOME Csoport anyavállalata a MULTIHOME Zrt. Jelenleg két gazdasági társaság kapcsolódik a Zrt-hez (a MULTIHOME-Invest Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság és a Rádi Lakópark Korlátolt Felelősségű Társaság), amelyeknek 100%-os tulajdonosa a Zrt. Egy további Társaság („SABE’92” Bt.) értékesítése pedig folyamatban van, ezért ezt a szervezeti struktúrában nem jelöljük.

A vállalatcsoport struktúráját az alábbi ábra szemlélteti:



A 100%-os tulajdonában álló **MULTIHOMÉ-Invest Befektetési Kft.** a Csoport vagyonkezelő szerve, amely a bérbeadásra, tartós befektetésre szánt ingatlanok tulajdonosa. A tulajdonában lévő kereskedelmi-ipari ingatlanokat üzemelteti is, így e körben stabil és kiszámítható árbevétellel és nyereséggel rendelkezik.

A **Rádi Lakópark Kft.** üzletrész-akvizíciója 2021-ben kezdődött, és 2021 áprilisban került a Zrt. tulajdonába a Kft. 100%-os részesedése, amely 12 darab építési telek és egy saját tulajdonú út tulajdonjogával rendelkezett a gazdasági év végén. A Rádi Lakópark Kft. 2021. november 10-én kötött adásvételi szerződést a tulajdonában álló ingatlan-együttesre 85 millió Ft+ÁFA vételáron, amelyből 2021. december 31-ig 20 millió forint vételár-részt vállalt megfizetni a vevő. A szerződés zárására 2022. júniusában került sor, így a teljes vételár kifizetésre került a Rádi Lakópark Kft. részére. Könyvelés-technikailag a 2021-ben befolyt összegeket vevőtől kapott előlegként könyvelte a Társaság, így a jelentős pozitív eredménnyel záródó tranzakció sikeres volt, viszont a saját tőkében csak 2022-ben jelenik meg a változás. A mérlegkészítés időpontjában, 2022. május végén látható volt, hogy a tranzakció miatt nincs szükség külön intézkedésre, mivel a negatív saját tőke állapota megszűnt, a tőkehelyzet helyreállt.

A **"SABE'92" Kereskedelmi Betéti Társaság** (Cégjegyzékszám: 01-06-211928, Adószám: 28373773-1-42, Székhely: 1077 Budapest, Király utca 87. fszt.) elnevezésű gazdasági társaságban a MULTIHOMÉ Zrt. kültagként szerepel, azonban részesedése vonatkozásában 2021-ben előszerződést kötött egy magánszeméllyel, a tranzakció zárása még nem történt meg. Az adásvételi előszerződés értelmében a vevő magánszemély adásvétel jogcímén átveszi a MULTIHOMÉ Zrt. tagsági jogait a vállalkozásban, a Zrt. könyveiben szereplő 13,2 millió Ft megfizetése mellett, 2022. december 15-ig. Ez a Társaság gazdasági tevékenységet jelenleg nem folytat, a tranzakció így sem üzleti, sem pénzügyi szempontból nincs hatással a Zrt. gazdálkodására.

A Társaság részvényesei révén vállalatcsoportnak nem tagja.

4.6. Szabadalmak, védjegyek

A Társaság jelenleg nem jogosultja magyar, nemzetközi, illetve európai uniós szabadalomnak, vagy védjegyeknek. Védjegyhasználati szerződés alapján a „MultiHome” szövedjegy használatára jogosult.

4.7. Domain

Az MULTIHOMÉ Zrt. a < lakasokneked.hu>, és az <multihomeingatlan.hu> domain nevekkel és az azok alatt

elérhető weboldallal, továbbá a <multihomezrt ingatlan.com> tartalmaival rendelkezik. A Társaság használatában áll továbbá a <multihome.hu> domain is.

4.8. Alkalmazottak

A Társaság az alapítást követő években pár fővel működött, ami 2019-ben és 2020-ban 6 főre változott. 2021-ben a Társaság átlagos létszáma elérte a 10 főt. 2022-ben a Társaság teljes foglalkoztatotti létszáma jelenleg 12 fő, 2022 végére várhatóan további 1-2 fővel bővíülhet. A Társaság folyamatosan alvállalkozókkal dolgozik egy adott projekt végrehajtásán, az egy időben az MULTIHOME projektjein dolgozók száma elérheti a 6-8 főt.

A 2021. decemberi statisztikai létszám: 10 fő volt, a 2022 június 30.-i pedig 12. A teljes létszám 20 % felsőfokú végzettséggel rendelkezik, 80 % pedig középfokú végzettséggel.

4.9. Szövetségek, tagságok

A Társaság rendelkezik a kötelező kamarai tagsággal gazdasági kamarákról szóló, 2011-ben módosított 1999. évi CXXI. törvény alapján. Pécs-Baranyai Kereskedelmi és Iparkamara regisztrációs szám: PB25852536

4.10. Díjak, elismerések, társadalmi felelősségvállalás

A Társaság fontos alapelve a felelős kommunikáció, melynek része a társadalmi szerepvállalás és a fenntartható működésre való törekvés is. A Társaság az alábbi törekvéseket hajtotta végre a fenntartható fejlődés célját szem előtt tartva:

Pécsi központunkban családbarát, „zöld” munkahelyi környezetet alakítottunk ki, amely lehetővé teszi a fenntartható működést. Teljeskörű szelektív hulladékkezeléssel, környezetbarát eszközökkel és bio anyagokkal művelt parkterületekkel, madárházakkal és etetőkkal ellátott ősfás pihenőparkkal, a kültéri munkavégzést segítő padokkal és asztalokkal segítjük megővni a környezetet és élvezetesebbé tenni a munkavégzést az irodaházban. A logisztikai területeken, áruátrakó raktárakban és az irodaház közös területein mindenhol energiatakarékos LED világításra állítottuk át a fényforrásokat. Az esővíz felfogásával és gyűjtésével tudatos, takarékos vízhasználatot vezettünk be a karbantartás területén.

Megújuló energia: napelemek adják az energiaellátást a pécsi irodaházban

Pécsi ingatlan-komplexumunk, amely a MULTIHOME-Invest Kft. kizárólagos tulajdonában áll, 25.321.142 Ft feltételes vissza nem térítendő támogatást nyert a Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program Plusz keretén belül a Pénzügyminisztérium által 2021.12.20. napon meghirdetett „A mikro-, kis- és középvállalkozások modern üzleti és termelési kihívásokhoz való alkalmazkodását segítő fejlesztések támogatása a leghátrányosabb helyzetű régiókban” című felhíváson, amelynek keretében a teljes lapostetőn 133 darab napelem került elhelyezésre, amely a teljes irodaház energiafelhasználását képes fedezni az év meghatározó részében.

4.11. PR, kommunikáció

A MULTIHOMÉ Csoport világos elveken lefektetett kommunikációs stratégiával rendelkezik, amelynek alapja a „MULTIHOMÉ” márkanév erősítése. Tevékenységük, mindennapi üzletvitelünk során arra törekcsenek, hogy ez a brand minél erősebb, ismertebb legyen, egyfajta érték-mérce az ingatlanpiacon.

Hittel vállalják, hogy a növekedési stratégia része egyrészt a folyamatos szakmai fejlődés (újabb projektek, ingatlanpiaci területek), üzleti tudásuk és másrészt további akvizíciók lebonyolítása.

Fontos számunkra a kommunikációnkban is megmutatott hitelesség, így építési és más projektjeik minden esetben kompromisszumok nélküliek. A MULTIHOMÉ szó a hazai piacon már most is a megbízható és magas minőségű kivitelezéssel egyenlő.

Kommunikációs stratégiájuk része, hogy minden üzletáguk egységes megjelenéssel, de mégis jól elkülöníthető és megjegyezhető karakterisztikával (színvilág, képi megjelenés, külön közösségi médiafelület) rendelkezzen. Az üzletágak azonban szoros kapcsolatban is vannak egymással, amelynek kifejezője a MultiHome logó egységes alapja, sémája.

Kiemelkedően fontosnak tartják a kommunikációban napjaink modern és innovatív csatornáinak használatát, a közösségi média nyújtotta lehetőségeket. Ezekkel napi szinten és kellő odafigyeléssel törődnek, minden megnyitott közösségi platformon igyekeznek elérni a meghatározott célcsoportokat, partnereiket, leendő vásárlóikat:

- lakasokneked.hu
- multihome.hu
- multihomeingatlan.hu

A fentiekből látható, hogy a MULTIHOMÉ Csoport az elmúlt évek során folyamatosan építette piaci brandjét, szakmai elhivatottságát tudatosan kommunikálta főleg a közösségi médiában, valamint szakmai rendezvényeken. Mára már a budapesti ingatlanpiac szereplői elismerik szakmai tudásukat, dinamikus fejlődésüket. Céljük, hogy tudatos kommunikációval tovább erősítsék a „MULTIHOMÉ” brandet, megismertessék jelenlegi és újonnan bevezetésre kerülő szolgáltatásaikat.

5. A Társaság üzleti tevékenységének bemutatása

5.1. A Társaság működése

A MULTIHOMÉ Zrt. alapvető napi működésért az Igazgatóság operatív feladatokért felelős tagja, illetve az egyes üzletágak vezetői felelnek. A munkatársak napi munkájukat szabályok és munkautasítások alapján végzik. Az egyes területekért felelős vezetők feladata, hogy a csapatukban dolgozók a rájuk vonatkozó szabályokat betartsák, a teljesítmény mutatókat elérjék. A velük való rendszeres megbeszélések, egyeztetések jelentik a felsővezetői kontrollt.

A vállalati döntéshozatal legfőbb fóruma a MULTIHOMÉ Zrt. Igazgatósága. Az Igazgatóság 3 főből áll. A jelen döntéshozatali rendszerben a főtulajdonosnak vétőjoga van minden kérdésben. A kétheti rendszerességgel tartott igazgatósági üléseken írásos előterjesztések alapján történik:

- beruházási döntések meghozatala,
- döntés belső szervezeti átalakításokról,
- fejlesztési elképzelések jóváhagyása,
- döntés 10 millió Ft értéket meghaladó pénzügyi kérdésekben,
- féléves tervező-értékelő felmérések alapján döntés személyi kérdésekben (felvétel, elbocsátás, bér, bónusz, stb.),
- döntéshozatal képzési programokról.

A management tagok írásos riportot készítenek a tulajdonosi kör (végső soron a Közgyűlés) részére negyedévente az alábbiak szerint:

- Az értékesítési/fejlesztési üzletág vonatkozásában: várható megrendelések, értékesítési számok alakulása a tervek tükrében, felfedezett üzleti lehetőségek és azok várható bevételei és becsült megvalósulási idejük, figyelmet érdemlő ügyek;
- Az ingatlanközvetítői üzletág riportja a csapata: a nemrég indult ingatlanközvetítői üzletág felépítésének állomása, a toborzás, referensek felvételének állása, közvetített ingatlanokról és különösen a Zrt. szempontjából is attraktív ingatlanokról riport;
- a cég operatív feladatokért felelős igazgatósági tagjának pénzügyi riportja: nyitott vevői/szállítói állományok, számlaegyenlegek, utalandó számlák listája heti/havi cash-flow számok alakulása;
- kommunikációs vezető havi riportja: marketing, média-megjelenések, közösségi média (rendezvények, együttműködése, stb.).

5.2. A Társaság operatív irányítása

Az MULTIHOME Zrt. mindennapi működését az üzletágvezetők közvetlen irányítása mellett az Igazgatóság felügyeli. (lásd a 4.4. pontban bemutatott szervezeti ábrát)

A Társaság vezetését 3 tagú Igazgatóság végzi, az üzletágaknak felelős vezetői vannak. A jelenlegi menedzsment:

- Dr. Fodor István: igazgatósági elnök, jogász, évtizedes tőzsdei-tőkepiaci (kibocsátói) tapasztalattal rendelkező igazgató. A fenti feladatokon túl a hamarosan induló üzletág, a horvátországi lakóingatlanok is hozzá tartoznak.
- Takács Roland: Ingatlanértékesítés, fejlesztés felelőse. Ingatlanértékesítő, fejlesztő, mintegy két évtizedes ingatlanpiaci gyakorlattal és felbecsülhetetlen kapcsolatrendszerrel rendelkezik. A hagyományos közvetítői tevékenység tapasztalatait a felújítások és új építésű ingatlanfejlesztések során is kamatoztatja.
- Dr. Pais Ella Regina – igazgatósági tag, korábban a Pécsi Tudományegyetem műszaki karának felsővezetését erősítette, mint dékánhelyettes-tanszékvezető főiskolai tanár. Pszichológusi végzettséggel és PhD fokozattal rendelkezik, 7 éven át cégvezetőként is tevékenykedett.

A MULTIHOME menedzsmentje fiatal, jól képzett, elhivatott vezetőkől áll. A működés egyik alappillére az a szemlélet, hogy képessé tegyük mind vezetőinket, mind munkavállalóinkat saját és közös céljaik elérésében az összhang megtalálására. A MULTIHOME Zrt. megbecsüli fiatal, jól képzett szakembergárdáját, legyen szó építési szakemberekről, vagy a közvetítésben dolgozó referensekről. Küldetésünk, hogy munkavállalóink büszkék legyenek az együtt elért eredményekre, hiszen a MULTIHOME Csoport számára elsődleges a fejlődés. Az üzletágak területén támogatjuk az egyének folyamatos fejlődését, tanulási, továbbképzési lehetőséget biztosítunk alkalmazottainak számára.

5.3. A Társaság tevékenységi köre

A MULTIHOME Zrt. 2017-ben alakult és az ingatlanpiac és az építőipar területén működő, tevékenységét folyamatosan bővítő vállalkozás. A Társaság a kezdetektől alapvetően ingatlanforgalmazással foglalkozik, amely használt lakások és egyéb ingatlanok adásvételét takarja. A Zrt. tevékenységét bővítve 2021-től hagyományos ingatlanközvetítői megbízásokat is teljesít, a piacon megszokottnál lényegesen nagyobb rugalmassággal. A Társaság több ingatlan-fejlesztési projektekkel is jelen van a piacon, 2020-21-ben épült lakóingatlanjait sikerrel értékesítette. A MULTIHOME Zrt. két 100%-ban tulajdonolt gazdasági társaságban érdekelt, ezek közül a MULTIHOME-Invest Kft. befektetési célú kereskedelmi ingatlanok (irodaházak, logisztikai központ) tulajdonosaként bérbeadással, ingatlanhasznosítással foglalkozik. A Rádi lakópark Kft. szintén 100%-os érdekeltsége a MULTIHOME Zrt-nek, ez a Kft. telekingatlanok fejlesztésével, a tervek szerint

2023-tól építési projektek megvalósításával foglalkozik. A fentiekben bemutatott alapok adják a MULTIHOME Csoport tevékenységét, amelyet az alábbiakban, mint üzletágakat, külön is bemutatunk.

Ingatlanforgalmazási üzletág

Jelentős árbevételt és eredményt hozott a hagyományos ingatlanforgalmazási üzletág a 2019-21. közötti időszakban. Az elmúlt három évben a csoport árbevétele döntően használt és felújított lakóingatlanok értékesítéséből keletkezett. A MULTIHOME Zrt. minden esetben a körülmények összességének mérlegelése után dönt egy-egy ingatlan megvásárlásáról, a szempontok a likviditás, a lokáció (Budapest belső kerületi lakóingatlanok és keresett kertvárosias városrészek), a praktikus felújíthatóság (lehetőleg nagy belmagasság, ne legyen műemléki környezet, több bejárata legyen a lakásnak), a piaci árhoz képest diszkontált vételár (minden esetben úgy vásárolnak, hogy bármilyen élethelyzet esetén problémamentes legyen az exit). Jelenleg kétszázhoz közelítő külső együttműködő partnerük – jellemzően ingatlan-közvetítők, vagy ingatlanbefektetéssel foglalkozó vállalkozások – biztosítja a megfelelő lakásanyagot, amelyet a következőkben bemutatásra kerülő saját ingatlanközvetítési hálózatuk egészít ki. A kapacitáson túl megvásárolt ingatlanokat felújítás nélkül, de haszonnal értékesíti a Társaság.

Luxus szintű felújítások, a budapesti ingatlanpiac elegáns „ékszereinek” kivitelezése

A MULTIHOME Zrt.-nél az ingatlanforgalmazás vagy -kereskedelem alatt nem egyszerűen az olcsó vétel, drága eladás értendő, hanem sokkal inkább az, hogy a lehetőleg olcsón megvásárolt ingatlanokat minőségi, maximálisan igényes felújítást követően nagy haszonnal értékesítse. Ehhez rendelkeznek megfelelő építőipari, kivitelezői kapacitással (saját alkalmazottakkal és több alvállalkozóval is dolgoznak). Az ingatlanok felkutatásában mintegy 80-100 fős, külsős közvetítői hálózat segíti a Csoport munkáját. A gyors és hatékony értékesítés érdekében 120 ingatlanirodával áll kapcsolatban a MULTIHOME. A koncepció lényege tehát, jó helyen lévő, kisebb alapterületű lakások felvásárlása, majd gyakorlatilag luxus lakásokká alakításukat követően az ingatlanok értékesítése. Építészeti és kiviteli tervezés mellett külön lakberendezőt foglalkoztatnak az exkluzív, kompromisszumok nélküli minőség kialakítása érdekében.

A cég e tevékenységével kapcsolatban a www.lakasokneked.hu honlapon található további információ, míg az ingatlan értékesítésekről a www.multihomeingatlan.hu ad képet.

Bérbeadási és ingatlan-hasznosítási üzletág

A Társaság leányvállalata a 100%-os tulajdonában álló MULTIHOME-Invest Kft., amely a csoport stratégiaileg kiemelt ingatlanjait kezeli bérbeadás útján. A pécsi székhelyű cég alapvetően a Dél-Dunántúli régióban aktív, ahol megfelelő személyi és tárgyi feltételek kerültek kialakításra az ingatlankezeléshez, a kereskedelmi célú ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosításához. A Kft. tulajdonában áll továbbá a Zrt. egyik budapesti fióktelepe, a VII. kerületben található, Százház utca 29-37 Fsz D2 alatt található üzleti ingatlan is.

A leányvállalat a Dél-Dunántúli régióban, Pécsen három nagyobb ingatlanprojekt tulajdonosa, megközelítően 9.000 négyzetméternyi felépítmény (irodák, raktárbázisok, logisztikai központ) bérbeadását végzi. Ezek közül kiemelkedő a Pécs, Ürögi fasor 2/A alatt található logisztikai központ, amely egy 3000 négyzetméteres irodaházból és a további 5000 négyzetméternyi raktárépületből áll – jelenleg ez a MULTIHOME Csoport központja is. Jelentős beruházásunk a Pécs, Iparsziget utca 5. alatt található fejlesztési terület, amelyen a szénbánya-kapitányság volt igazgatási épülete is található, továbbá egy másik egykori bánya-igazgatási épület, amely szintén Pécsen, Petőfi aknán található és a felépítmény hasznos alapterülete közel 2300 négyzetméter.

Ingatlan-fejlesztési üzletág: Építés-kivitelezési és területfejlesztési projektek

E körben a MULTIHOME Csoport és leányvállalata a Rádi Lakópark Kft. új építésű lakóingatlanok fejlesztését végzi, továbbá a tulajdonában álló telkek közművesítésével, felparcellázásával végez területfejlesztést saját

építési projektek céljára, vagy továbbértékesítésre. A fejlesztési tevékenység alapvetően a budapesti agglomerációhoz kapcsolódik, itt mutatkozik megfelelő fizetőképes kereslet az új építésű, korszerű energetikai besorolással épülő lakóingatlanokra.

A MULTIHOME Csoport így felkészült a 2024-ig tartó építési konjunktúrára (eddig ugyanis kedvezményes, 5%-os ÁFA kulcs alkalmazásával értékesíthetők a lakóingatlanok), összesen 25 építési telket vásárolt a budapesti agglomerációban, amelyből többet sikerrel értékesített. Jelenleg Budapesttől alig fél óra távolságra lévő, rendkívül népszerű településeken találhatóak építési telek ingatlanjaink: Csomádon, Órbottyánban, amelyek telekcsoport-újraosztása, közművesítése jelenleg is folyamatban van. Jelenleg 26 társasházi lakás kivitelezéséhez elegendő telekállománnyal rendelkezik a Társaság.

Lényeges projektünk egy 16 lakóegységből álló apartmanház Balatonfenyvesen, a Munkácsy utca és a Nagyvárad utca által határolt saroktelken található. A telken egy kb. 600 négyzetméter nagyságú üdülőépület-felépítmény található, amely azonban korszerűsítésre, helyenként alap-megerősítésre és teljes körű felújításra szorul. Az üdülőépület rekonstrukciós munkálatai, bontási-előkészítési részfeladatai 2022. első félévében megkezdődtek, a tervek szerint 2023. második negyedévében kezdődhet meg az üdülőegységek értékesítése. Budapesten 2022-ben egy ingatlanfejlesztési visz a Társaság: a VII. kerületben, a Dob utca 94-96 szám alatt található társasházban található az a különálló épület, amelynek az 1/1 tulajdonjogát még 2020-ban szerezte a Zrt. Itt luxusszintű kivitelezés mellett belső kétszintes lakóingatlanok (összesen négy lakás) kerül kialakításra, amelyek előtt gépkocsiparkolók találhatóak. A négylakásos épület átadása legkésőbb 2023. első negyedévében várható.

Ingatlanközvetítői üzletág

A MULTIHOME Zrt. a hagyományos ingatlanközvetítési piacon is megjelent 2021-ben, azonban a klasszikus módszerek újragondolásával, innovatív megoldások és a legújabb technológiai lehetőségek segítségével egy új típusú szolgáltatást kínál ügyfeleinknek. A közvetítői tevékenység legfontosabb alapja a megbízó és a közvetítő közötti rugalmas kapcsolatrendszer kialakítása, a technológiai újítások az ingatlanok bemutatásánál, továbbá egy „Új típusú elosztás” a pénzügyi elszámolásban: a közvetítésben ténylegesen részt vevő ügynök (aki a legtöbb esetben maga is vállalkozó, de egyben a Zrt. részmunkaidős munkavállalója is) jelentősen több díjazást kap, mint a konkurencia munkatársai. Ez olyan hatalmas vonzerő, hogy már az indulás után nagy számban igazoltak át a MULTIHOME-hoz a közvetítő kollégák, a toborzás sikeres és töretlen lendületű. Az üzleti modell alapján centrális jellegű, központi, nagyobb irodák kerülnek felállításra, egy-egy ilyen egységben a tervek szerint 40-50 munkatárs dolgozna együtt. Az infrastrukturális költségek így alacsonyabb szinten tarthatók, miközben az ügyfelek fogadása, kiszolgálása problémamentesen megoldható. A Zrt. első ingatlanközvetítési központja a HU-1094 Budapest, Ferenc körút 1. fszt. alatt található exkluzív irodában található. Ez a központ ad helyet a jelenleg állományban vagy szerződéses viszonyban álló közvetítőknél, de helyszíniül szolgálhat ingatlan adásvételi szerződések megkötésére, tárgyalások lefolytatására is.

A közeli jövőben a Zrt. a budai oldalon is tervez nyitni egy hasonló méretű és kialakítású irodát, a középtávú (2-4 éves) tervek szerint országosan, a regionális központokban (Pécs, Szeged, Debrecen) nyithatnak majd újabb központi irodák.

Ingatlan hirdetési portál

2022-ben kezdte meg a MULTIHOME Csoport egy ingatlanokat és ingatlanokhoz tartozó árukat, szolgáltatásokat kínáló és népszerűsítő internetes hirdetési portál kialakítását. A portál műszaki specifikációját elkészítettük, jelenleg a Terveik szerint 2022. negyedik negyedévében már éles üzemmódban kínálják online szolgáltatásukat ingatlanközvetítőknél, fejlesztőknél, és magánszemélyeknek is. Az oldal fejlesztése során a programozást végző partnerünk elkészíti a HTML5 oldalsablonokat és a CSS3 stílusleírást. Az elfogadott grafikai tervben meghatározott méretek, betűstílusok és színek kerülnek alkalmazásra az oldal kidolgozásában, amelyet optimalizálják a leggyakoribb böngészők utolsó két verziójára illetve az oldal

tesztelése is a leggyakrabban használt böngészők utolsó két verziója alatt történik: Mozilla Firefox, Google Chrome, Opera, Internet Explorer 10 feletti verziószámától, Edge, Safari. Az oldal kialakítása reszponzív módon történik, így bármilyen eszközről (laptop, okostelefon, tablet) megtekintve maximális felhasználói élményt kínál majd. Alapjait tekintve egyedi fejlesztésű CMS-re épülő rendszer készül (PHP nyelven, MySQL adatbázissal), az oldal nyelve: magyar és angol.

5.4. Piacok és vevők

A MULTIHOME Zrt. Magyarországon folytatja tevékenységét az ingatlanpiac több területén, így az ingatlan-kereskedelem, közvetítés, ingatlanfejlesztés és bérbeadás szegmensében. A Zrt. vevői jellemzően magánszemélyek, mint végfelhasználók, akik lakóingatlanba fektetik pénzüket, igénybe veszik közvetítói szolgáltatásait. Vevői között illetve kisebb körben az ingatlanpiacon tevékenykedő befektetők, ingatlanfejlesztők is megtalálhatók, így összességében elmondható, hogy a vevői kör szórt, bár egyre gyakrabban előfordul, hogy az elégedett vásárlók és megbízók újra igénybe veszik a Csoport szolgáltatásait. Az ingatlan-bérbeadási területen, amelyet a MULTIHOME-Invest Kft. kezel, jellemzően helyi vállalkozások, intézmények jelennek meg vevőként.

- a. Ingatlankereskedelmi tevékenysége során használt lakások adásvételével foglalkozik a Zrt., valamint fejlesztési területek újraosztásával, építési telkek kialakításával. A megvásárolt lakóingatlanok, legtöbb esetben társasházi lakások kisebb-nagyobb átalakításon, renováláson mennek keresztül, majd hozzáadott visszakerülnek az ingatlanpiacra. A MULTIHOME Zrt. szakmai tapasztalatok alapján ad hozzá értéket az ingatlanhoz, amely a kisebb „ráncfelfvarró” vagy a teljes komplex átalakító felújítás után válik értékesebbé és értékesíthetőbbé. A Magyar Nemzeti Bank által kiadott 2022. május-júniusi Lakáspiari jelentés szerint „éves szinten mérséklődött, és a társasházi lakások felé tolódott el a lakáspiari kereslet. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2021. szeptembertől 2022. márciusig a lakáspiari kereslet havi szintje a szezonális jelenségektől eltekintve stabil volt, ám az előző év azonos időszaki átlagától ez érdemi elmaradást jelentett. 2022. márciusban Budapesten 25, vidéken 30 százalékkal mérséklődött a kereslet az előző évi – a 2021. év elején bevezetett otthonteremtési támogatásoknak köszönhetően magas – bázishoz képest”. (forrás: <https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2022-ma-jus-hun.pdf>). A keresleten belül is inkább a kisebb lakások iránt mutatkozik élénkebb érdeklődés, aminek a háttere az energiaárak emelkedése, tehát a rezsiárak korábbihoz képest jelentős árváltozása. A Duna House által havonta összeállított Barométer legfrissebb, 2022. júliusi száma is rámutat: „ A kormány bejelentései egyértelmű hatással vannak az ingatlanpiacra, a Duna House júliusi tranzakciós paraméterei alapján megnőtt az alacsony fenntartási költségű, akár befektetésként is hasznosítható ingatlanok, így a kislakások iránti kereslet.” (forrás: https://dh.hu/ckfinder/userfiles/files/Barometer-2022-08-julius_HUN_v2.pdf)
- b. Közvetítói üzletágunk területén a Zrt. eladó és kiadó ingatlanok vonatkozásában végzi megbízási jogviszony keretében tevékenységét. Jellemzően magánszemély megbízók vagy kisebb vállalkozások részére végez szolgáltatásokat, vevői köre változó, bár vannak visszatérő vevők is. Az ingatlan-közvetítói piac vonatkozásában kulcsfontosságú a kialakult ingatlan-piaci tranzakciók száma. A Magyar Nemzeti Bank már hivatkozott legutóbbi, 2022. május-júniusi Lakáspiari jelentése kiemeli: „2021-ben mintegy 168 ezer lakáspiari tranzakció valósult meg, ami jelentős, 15,6 százalékos bővülés a 2020-as, pandémiával érintett évhez képest. Az adásvételek száma elsősorban Budapesten bővült. A magas tranzakciószámhoz és az élénk hitelezéshez a kedvező munkaerőpiaci folyamatok mellett érdemben hozzájárultak a 2021. év elejétől induló új otthonteremtési támogatások és 2021 év végétől az NHP Zöld Otthon Program is.”
- c. Az ingatlanfejlesztési piacon a Zrt. új építésű lakóingatlanok kivitelezését végzi, illetve fejlesztési területek közművesítésével építési telkeket alakít ki. Az új építésű, jellemzően a főváros agglomerációs részéhez sorolt lakóövezetekben továbbra is sok fiatal telepedik le, akik a Családok

Otthonteremtési Kedvezményének (CSOK) igénybe vételével sorházi, vagy önálló családi házakat vásárolnak. A MULTIHOME Zrt. új építésű projektjének vásárlói is kizárólag ebből a körből kerültek ki az elmúlt években. A fejlesztés keretében kialakított önálló építési telkek önmagukban is forgalomképesek, de lehetőséget biztosítanak a Társaságnak az építési tevékenység folytatására. Kérdésként és egyben problémaként jelentkezik az építőanyagok árazásának kérdése, e körben a hivatkozott MNB jelentés kiemeli, hogy „a hazai építőipar 2021-ben 48 százalékos importarányal dolgozott. A főbb importált alapanyagok a vas, az acél, a faárak, a hőszigetelés, valamint a réz. Lengyelországban ugyanakkor nem volt tapasztalható akkora építőanyagáremelkedés, mint hazánkban, ami az alacsonyabb (20 százalék körüli) importarányának is köszönhető. Az energiaárak emelkedése EU szinten továbbgyűrűzik az építőanyagok árába, erre példaként említhető az acél, aminek előállításához az egyik leginkább energiaintenzív gyártási eljárás.” (forrás: <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2022-aprilis.pdf>).

- d. Az ingatlan-bérbeadási területen Pécssett aktív a Társaság, itt található iroda-és raktárkomplexum bérbeadás útján van hasznosítva. A társaság leányvállalatának vevői megbízható tőkeerővel rendelkező, jellemzően nagyobb vállalatok és intézmények, akik hosszabb ideje stabil bérlőként vannak jelen. A Pécsi Tudományegyetem, a HUNGAROPHARMA Zrt., a FedEx futárszolgálatát üzemeltető Transz-KO Kft. vagy a Pannon TV található a vevők sorában. A Magyar Nemzeti Bank által félévente kiadott „Kereskedelingatlan-piaci jelentés” legutóbbi, 2022. áprilisában megjelent riportja szerint „az ipar-logisztika szegmensben erős kereslet tapasztalható, az e-kereskedelem a hagyományos kereskedelem is nagy igényeket támaszt a régióban.”. A Társaság ezt a keresletet hosszabb távon saját tulajdonú ingatlanjainak fejlesztésével kívánja kielégíteni, a 2022-ben vásárolt pécsi iroda-telephely komplexum jó alapot teremthet ehhez. A hivatkozott MNB jelentés rámutat arra is, hogy „ az irodapiacra a járvány hosszú távú hatása továbbra is nehezen becsülhető. Ha 5 százalék körül lesz az otthoni munka aránya, akkor az kezelhető keresletcsökkenés a szektor számára, ugyanakkor 10–15 százalékos keresletcsökkenésnek már súlyos következményei lennének.”. Az alacsonyabb kategóriájú irodák iránti kereslet érezhető a Társaság leányvállalatánál, a MULTIHOME-Invest Kft-nél, hiszen a korábban megürült irodaházi 2. emeleti irodarészek iránt hónapok óta nincs érdemi érdeklődés.

A MULTIHOME Csoport tevékenysége jelenleg az ország két régiójára összpontosul, a Dél-Dunántúli régióra, illetve Budapestre és a fővárost övező agglomerációs területre. Ez utóbbi területi egység a főváros gazdasági potenciálja miatt kiemelkedően teljesít, a pécsi központú déli országrész pedig a már kialakult üzleti kapcsolatok és működtetett infrastruktúrális rendszer miatt kiemelten fontos a Csoport működése szempontjából.

A Társaság és leányvállalatai eddig külföldön nem voltak aktívak, tevékenységük a bemutatott magyarországi piacokhoz és projektekhez kötődött. Terveink szerint azonban a jövőben déli szomszédunknál, Horvátországban alakítunk ki üzleti kapcsolatokat és tervezünk ingatlanfejlesztési tevékenységet is. A 2022-es világgazdasági és politikai változásai miatt, (inflációs környezet, illetve az EUR/HUF árfolyam alakulása) bármely külföldi projekt indítása előtt a Társaság üzleti kockázatelemzést és piaci felmérést fog végezni.

A piacokat összefoglalóan áttekintve elmondható, hogy további kockázatot alapvetően a makrogazdasági helyzet és ezen keresztül a mindenkori vásárlóerő változásai jelentik. Az elmúlt évek gazdasági fejlődése tette lehetővé az ingatlan-ágazat vállalatainak sikerességét. Az eddigi információk, illetve a napvilágot látott gazdaságfejlesztési elképzelések elemzése azt vetítette előre, hogy ha lassuló ütemben is, de továbbra is a növekedés jellemzi majd a piacot általánosságban. Ez azonban az orosz-ukrán háború folyamánaként megtorpant és feltehetőleg csak 2023-ra áll vissza a piac normális működése. További kockázatot rejt a forgalmi adó változása 2024-től az új építésű ingatlanoknál (bár ez a használt lakások értékesítését közvetlenül nem érinti), az addig terjedő időszak versenyelőnyét mindenképpen szeretnék kiaknázni.

5.5. Iparági jellemzők és sajátosságok

Az építőipar és az ingatlanpiac külön-külön is rendkívül nagy piaci szegmens számtalan jelentős és kisebb résztvevővel. Magántulajdonú cégeként a MULTIHOME Zrt. egyszerre versenyez a nagy multinacionális ingatlancégekkel és a hazai tulajdonú, kisebb vállalkozásokkal.

Pozitív piaci fejlemény, hogy 2021. januártól ismét 5 százalékosra csökkent az új lakásokat terhelő áfakulcs, ráadásul a CSOK-kal vásárlók még ezt az 5 százalékot is visszaigényelhetik. Ezért a lakásépítések ismételt felfutására lehet számítani. Az eddig kiváló fejlesztők elindíthatják új beruházásaikat, így a következő években ismét nőhet a lakáspiaci kínálat. A MULTIHOME Csoport jelen pillanatban összesen 25 építési telket tulajdonol, így megfelelően ki tudjuk használni ezt a piaci lehetőséget.

Az alapanyagárak áremelkedése azonban kockázatot jelent: a turbulens piaci folyamatok sok esetben kiszámíthatatlanná tették az építőipart, nem egy esetben kellemetlen meglepetésekkel szolgáltak a fejlesztők számára. A kormányzati intézkedések e téren még nem éreztetik hatásukat.

A budapesti használtlakás-piac a 2020-as évben (a világválság egyértelmű negatív hatása miatt) visszaesést mutatott, amelynek oka a járványhelyzet miatt kialakult bizonytalanság a vevői oldalon, illetve az eladási folyamat pandémia miatti ellehetetlenülése volt.

Az orosz-ukrán háború okozta negatív gazdasági hatások jelen ismeretek szerint átmenetinek tekinthetők és a 2023-as évtől visszaállhat a kiegyensúlyozott piac.

5.6. Versenytársak

Az ingatlanpiacon és az építőiparban elfoglalt helye alapján a MULTIHOME Csoport jelenleg még a kisebb szereplők közé tartozik. Főbb versenytársak:

- Ingatlanközvetítési üzletág terén főleg a nagyobb, országos hálózattal működő közvetítői láncok sorolhatók ide: a DUNA House, az Otthon Centrum, az OTP Ingatlan
- Építési, ingatlanfejlesztési területen a nagy múlttal rendelkező és több évtizede a piacon tevékenykedő társaságok: Market Építő Zrt, Cordia International Zrt, Futureal-csoport emelhetők ki.
- Ingatlan-hirdetési területen legnagyobb versenytársunk az ingatlan.com Zrt, valamint a Jófogás-portált üzemeltető Adevinta Classified Media Hungary Kft. emelhető ki
- a használtlakás-értékesítés és a tervszerű átépítés-felújítás terén inkább kisebb szereplők tevékenykednek aktívan, így e területen a MULTIHOME Csoport szeretne piacvezető pozícióhoz jutni a következő évek során

5.7. Stratégiai partnerek







A főbb beszállítói partnerek:

Név	Logo	Tevékenységi kör	Ország	Termék típus
Kerimpex Kft.		kereskedelem	Magyarország	építőanyagok
Új Otthon Centrum Zrt.		kereskedelem	Magyarország	építőanyagok
Mixvill Kft.		kereskedelem	Magyarország	villamosság

A főbb vevői partnerek:

Ingyanfejlesztési tevékenységünk során túlnyomórészt hazai magánszemélyek részére értékesítünk új, felújított vagy használt lakásokat, telekingatlanokat.

A MULTIHOME Csoport ingatlan-bérbadási területen aktív, ahol nagy múlttal rendelkező partnereinknek adunk bérebe kisebb-nagyobb irodákat, raktárakat, logisztikai területeket.

Név	Logo	Tevékenységi kör	Ország	Termék típus
Pannon TV		kereskedelem	Magyarország	bérbé adott iroda és TV stúdió- Pécs
Pécsi Tudományegyetem		oktatás		irodák és raktárépület bérbéadása - Pécs
HUNGAROPHARMA Zrt.		gyógyszer-kereskedelem		gyógyszerdepó bérbéadása -Pécs
Hell Automata Kft.		üdítőitalok		raktárterület bérbéadása -Pécs
HC-Csoport		informatika		irodaterület bérlése- Pécs
Diebold Nixdorf		bankautomata üzemeltetés		raktár bérlési szerződés -Pécs

5.8. Üzleti stratégia

Az MULTIHOME Zrt. és gazdasági társaságai, a MULTIHOME Csoport megalakulása óta a hazai ingatlanpiac meghatározó szereplőjévé szándékozik válni, nem elsősorban méretben (árbevétel vagy piaci kapitalizáció), hanem kimagasló minőség, új innovációs módszerek és sajátos fejlesztések révén. A MULTIHOME Csoport budapesti exkluzív lakóingatlanok kialakításával, a hazai ingatlanpiacon új típusú ingatlanközvetítői tevékenységgel, és a vagyonkezelésébe tartozó ingatlanvagyon menedzselésével, hasznosításával foglalkozik. Célunk, hogy MULTIHOME Csoport egy nemzetközi szinten is jegyzett, a saját piaci szegmenseiben hazánkban meghatározó ingatlanpiaci fejlesztő és vagyonkezelő legyen hagyományos és innovatív piaci aktivitással, tőkepiaci jelenléttel.

A stratégia középpontjában a megfelelő ingatlanpiaci rések megtalálása, a minőségi ingatlanfejlesztés, és az

ingatlan üzemeltetési tevékenység kiépítésén keresztül a tevékenységi kör bővítése áll, ezzel biztosítva hosszú távon a fejlődést.

A MULTIHOME Zrt. célja, hogy szolgáltatásai, üzletági segítségével egy stabil, kiszámítható jövedelemtermelő képességű tőzsdei vállalat legyen. Ügyfélkörét, kompetenciáit piaci részesedését, szakembereinek és munkavállalóinak létszámát versenytársainál gyorsabban szeretné növelni, amihez az organikus növekedésen túl a korábban bemutatott ingatlanvásárlásokat, fejlesztéseket és akvizíciókat kíván megvalósítani.

A MULTIHOME Csoport a nemzetközi téren is megjelenést tervez, amihez első lépésként megkezdtek a horvátországi jelenlétük megalapozását. A horvát tengerparti ingatlanpiac a hazaihoz képest ma még visszafogott árazású, amely jó alapot teremt a piaci megjelenéshez. Horvátországi partnerük magyarul jól beszélő szakember, így a MULTIHOME ügyfelei könnyen elérhetik ezt a piacot is.

Üzleti tervünkben egy nagyobb léptékű növekedéssel számolunk, ami a tőkepiaci jelenlét közvetlen és közvetett hozadéka lehet. A közvetlen előny a tőkepiaci forrásokhoz való hozzájutás, amely a MULTIHOME Zrt. növekedési pályáját még dinamikusabbá teheti, a közvetett előny pedig a nyilvánosság kapcsán a vállalat ismertsége, a transzparencia miatti befektetői bizalom erősödése lehet.

A fentiek figyelembevételével a MULTIHOME Zrt. 2023 során 0,6-1 milliárd forint értékben kíván tőkét bevonni. A friss tőke, valamint a pénzügyi finanszírozás együttesen fedezné projektjeik megvalósításának alapját, az akvizíciós stratégia következő lépéseit.

Stratégiai alapvetések

Ügyfélközpontúság: Ügyfeleikkel, lakásvásárlókkal és lakást, otthont kereső családokkal folyamatosan kommunikálva megértik igényeiket, velük együtt gondolkozva biztosítják az optimális megoldásokat, ezáltal növelik elégedettségüket. Munkatársaik meghallgatják az igényeket, és lakberendező-tervező szakembereik, alvállalkozóik segítségével találják meg, illetve készítik el ügyfeleiknek a megfelelő ingatlanokat. Az ingatlanpiaci szolgáltatásoknál tehát kiemelt figyelmet fordítanak az ügyfelek részére, exkluzív iroda, képzett partnerek és munkatársak nyújtják a szolgáltatásokat, segítik a folyamatok hatékonyságát.

Versenyképesség: Az erősödő versenyhelyzetben hatékony, rugalmas és innovatív ingatlanpiaci szolgáltatóként (közvetítőként, kereskedőként) biztosítják nyereséges működésüket. Szervezetüknél a jelenlegi kis üzemméret előnyként jelentkezik, hiszen azonnali, gyors és kreatív megoldásokat kínálnak partnereik számára. A kiélezett közvetítői piacon céljuk annak a résnek a betöltése, amely a rugalmas árképzésükben rejlik - a legtöbb közvetítőnél azok merev struktúrája miatt ez nem lehetséges.

Megbízhatóság: Szolgáltatásaikat az ingatlanpiacon magas szakmai színvonalon, megbízható és transzparens szereplőként, függetlenségüket fenntartva, a jogszabályoknak és a piaci igényeknek megfelelően nyújtják. A MULTIHOME szó Budapesten már egyet jelent a maximális igényességgel a lakáspiacon és a közvetítői szegmensben. Az építésben kérlelhetetlen és kompromisszumok nélküli, magas színvonalat képviselik, ugyanígy az általuk kínált szolgáltatásoknál is.

Együttműködés: A közös célok elérése érdekében a tulajdonosokkal, ingatlanpiaci partnereikkel, a szabályozó és felügyeleti hatóságokkal és ügyfeleikkel együtt dolgoznak. Munkatársaik egymás munkáját segítve, elismerve látják el feladatukat.

Innováció: Folyamatosan kutatják az ingatlanpiacon ügyfelek igényeit és a kínálkozó piaci réseket, amelyek segítségével piaci pozíciójukat tovább tudják erősíteni, valamint az építés-korszerűsítés új területekre tudnak belépni versenyképes szolgáltatásokkal, termékeikkel. Adott esetben a legmodernebb építőanyagok,

technológiák felhasználása a sikerük és jövőjük záloga.

Az elkövetkező évek kiemelt területei:

1. A közvetítési üzletág kiterjesztése: a központi irodára épülő modell továbbfejlesztése decentralizált közvetítési egységek létrehozásával az ingatlanpiac legfontosabb fellelőváraiban, így a régióközpontokban, a budapesti agglomerációban és a budai oldalon.
2. A hirdetési portál megvalósítása és nemzetközi terjeszkedése: kiemelt figyelemmel tekintenek a 2023-ban elindításra kerülő hirdetési portálunkra, amelytől hazai és később nemzetközi téren is kiemelkedő bővülést várnak.

Piaci versenyelőny, erős/gyenge oldalak, esélyek/kockázatok

Mint általában a sikeres vállalkozásoknál, a MultiHome Zrt. esetében is a legfőbb piaci versenyelőnyt a tapasztalt, kiterjedt kapcsolatrendszerrel rendelkező, szakmailag felkészült humán erőforrás menedzsment jelenti. Ennek eredménye azon működési rendszernek, hálózatnak a kiépítése, amely a megfelelő ingatlanok felkutatásán túl, az értékesítési csatornákkal való együttműködésen keresztül nem csak a gazdálkodás stabilitását, illetve a folyamatos növekedést biztosítja, hanem egyúttal hozzájárul a tevékenységi, piaci kockázatok mérsékléséhez is. A Csoport termékeire eddig töretlen kereslet mutatkozott, a rendkívül jó színvonalon piacra kerülő, jó lokációjú ingatlanokra folyamatos a kereslet.

Válasz az átalakuló ingatlanpiaci igényekre (Világjárvány, geopolitikai helyzet, infláció)

Vitathatatlan és a gazdaság teljes területén érezhető negatív hatása van, illetve várhatóan a közeljövőben is lesz a COVID világjárványnak és a szomszédos országban zajló háborús eseményeknek a működésre, gazdálkodásra. A pandémia 2020-ban és a háború 2022-ben nem csak a lakóingatlanok (saját célú lakásvásárlások) iránti keresletet bizonytalanította el, hanem a turisztikai célú, rövid távú kiadásra szánt, felújított lakások piacán is éreztette, érezteti hatását. Bizakodásra ad okot azonban az a tény, hogy az első-második negyedévben is voltak eladásai a MULTIHOME Csoportnak, a jó minőségű ingatlanokat továbbra is keresték, ha a körülmények valamivel mostohábbak is voltak az ingatlanpiacon. A megváltozott körülmények hatására fedezte fel a Zrt. a budapesti agglomerációban rejlő lehetőséget, így 2020-ban áthelyezte a hangsúlyt az új építésű, kertkapcsolatos ikerházak építésére, amelyek töretlen népszerűségeen örvendenek a belvárosi karantén-csapdába került családok körében. A magyar kormány családpolitikai kedvezményei, intézkedései tovább segítik e szegmens szárnyalását, ami a telekárak növekedésében is tetten érhető.

Befektetési stratégia

Ingatlanbefektetések: A MULTIHOME Csoport nem csak ingatlan-fejlesztéssel és forgalmazással foglalkozik, hanem időről időre keresi azokat az értékes, jó lokációjú és befektetési szempontból hasznosítható ingatlanokat, amelyeket hosszabb távon is megtartanak. A kiválasztás szempontrendszerében elsődleges a megtérülés, így a megfelelő hozammal rendelkező ingatlanok (raktárak, irodaházak, logisztikai központok, stb.) vonatkozásában egyedi döntés hoznak és tartós befektetésként a Csoport részévé teszik a kiválasztott ingatlant. Az értékteremtés jegyében a megtartott egységeket folyamatosan fejlesztik, és legtöbbször bérbeadás útján hasznosítják a megfelelő beruházások elvégzése után. Hisznek ezen ingatlanok értékőrző erejében és így stratégiai szemmel tekintenek ezekre a vagyonelemekre. A MULTIHOME Csoportban a vagyonkezelést, tehát a befektetési stratégia jegyében megszerzett, tartósan megtartott és üzemeltetett ingatlanokat a MULTIHOME-Invest Befektetési Kft. kezeli.

Cégbefektetések: a MULTIHOME Csoport nyitott a további bővülésre működő rendszerek, vállalatok megszerzésével vagy ilyen vállalatokba történő befektetéssel, részesedés szerzésével.

Humán erőforrás-stratégia

A MULTIHOME Csoport humán stratégiájának célja, hogy az emberi erőforrásait az ingatlanpiaci

változásokhoz igazodva mindenkor a lehető leggazdaságosabb módon csoportosítsa, biztosítsa a szervezet megfelelő teljesítményeinek, kezelt ingatlanjainak és üzletágainak működését, megteremtse az elvárt teljesítmények eléréséhez szükséges eszközrendszert, a megfelelő légkört és a szükséges motivációt, megteremtse és működtesse a szükséges képzési feltételeket, különösen az ingatlan-közvetítói területen, alakítsa ki a szervezeten belüli magatartásformákat, elősegítse a stratégiai menedzsment kiválasztását, felkészítését, a vezetési kultúra kialakulását.

Humánerőforrás-stratégia két iránya:

- Szinten tartó HR elérés, amely során a kialakított rendszerek (építőipari szegmens, közvetítói üzletág) helybenhagyásában, meglévő vállalati törekvések folytatásában érdekeltek. Az építőiparban megfigyelhető fluktuáció, elvándorlás, illetve a régóta tapasztalt munkaerőhiány e stratégiai szegmensben vár megoldásra, amelynek keretében folyamatosan toboroznak munkaerőt különböző on-line felületeken és közösségi térben is.
- Fejlesztő HR, amikor a változások a dolgok ártértekézésére, új szisztémák kidolgozására ösztökélnék – ez az ingatlan-közvetítói üzletág, valamint a hirdetési piacon történő befektetések elindítása, tervezett növekedése, fejlődése miatt kiemelkedő jelentőségű terület lesz terveik szerint a közeljövőben.

Terjeszkedési, akvizíciós stratégia

A MULTIHOMÉ Csoport céljai eléréséhez, üzleti terveinek megvalósításához folyamatosan kutatja azokat a lehetőségeket, amelyek a vállalatfejlődés dinamikáját növelik. Ennek keretében komplett építési projekteket, félkész, megvalósulásában már előrehaladott lehetőségeket kutatnak fel. Amennyiben szükséges, úgy a cégek felvásárlásával is szeretnék növelni a Cégcsoport fejlődését.

Tőkepiaci stratégia

A 2020-ban hozott tulajdonosi döntés értelmében a MULTIHOMÉ Csoport elkötelezett a tőzsdéi-tőkepiaci jelenlét mellett. A MULTIHOMÉ Csoport finanszírozása szempontjából kiemelt jelentőségű forrásként tekint a tőzsdére a jövőben.

5.9. Üzleti célok

A MULTIHOMÉ Csoport küldetése

A MultiHome Csoport versenyképes szolgáltatásaival biztosítja vevő számára a magas minőségű lakó- és más ingatlanok kialakítását, kivitelezését, megbízói számára az ügyfélközpontú közvetítói szolgáltatást, bérlői számára a megbízható ingatlanüzemeltetést.

A MultiHome Csoport jövőképe

A MULTIHOMÉ Zrt és ingatlanközvetítéssel, bérbeadással és ingatlan-hasznosítással foglalkozó leányvállalatai a stratégiai időtávon belül versenyképes, az üzleti lehetőségeket tudatosan kiaknázó, a környezeti változásokhoz rugalmasan alkalmazkodó, eredményesen működő, ügyfélközpontú ingatlanvállalkozásként működik, amely elősegíti a minőségi ingatlanok kialakítását, az ingatlanközvetítés innovációját Magyarországon, és reményeik szerint nemzetközi szinten is.

Rövid távú tervek (2021-22-es üzleti év)

A MULTIHOMÉ Csoport, így a Zrt. és leányvállalatai a korábban megfogalmazott célok és stratégia mentén végzik tevékenységüket a 2022-es gazdasági évben és az ezt követő időszakban is. Főbb terveik az elkövetkező időszakra:

- 2021-ben indították útjára ingatlanközvetítői üzletágukat, amely már az indulás évében reményt keltően debütált. A hagyományos ingatlanközvetítés a MULTIHOME által innovatív elemekkel kiegészített üzleti szegmense tervei szerint a szokásosnál jóval nagyobb növekedési dinamikát fog hozni. A CDC Ingatlanhálózattól megvásárolt ügyviteli és adminisztratív háttérrendszer akár egy nagyobb hálózat létesítéséhez is megbízható alapot ad. Az új, budapesti irodájukat, amelyben egyidejűleg 30 referens lesz aktív, várhatóan 2022-ben követi még két nagyobb budapesti iroda és a vidéki nagyvárosok közül Pécsen és Szegeden megnyitásra kerülő központi irodák.
- Céljuk a Budapesti Értéktőzsdén a részvények X-Tend piaci regisztráció előkészítése és megvalósítása.
- 2021-ben kezdték fejleszteni, azonban érdemben várhatóan csak 2022-ben debütál a piacon a MULTIHOME sikerének kulcsfontosságú építőeleme, egy saját fejlesztésű hirdetési rendszer, amely alapvetően az ingatlanok, illetve az ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb áruk, szolgáltatások értékesítését segíti elő. Az eladások sikerének záloga minden esetben a jól célzott hirdetés, amely a közvetítői tevékenység esetében egyben a legnagyobb költséget is jelenti. A MULTIHOME Csoport szerteágazó ingatlanpiaci tevékenysége és a menedzsment által megfogalmazott növekedési célok elérésében hatalmas segítség lesz saját ingatlan hirdetési rendszerük, amely reményeik szerint akár rövid idő alatt komoly látogatottságot és sikert hozhat. A hirdetési rendszer „MultiCent” néven kerül bevezetésre a piacra. A hirdetési rendszer névadója egy digitális pontgyűjtési lehetőség, amely során a hirdető elkezdi gyűjteni a kreditpontokat, amelyek a portál szolgáltatásaira és partnereik által kínált szolgáltatásokra válthatók. A cél hosszú távon, hogy egy belső elszámolású, saját piacot, végső soron egy működő ökoszisztémát hozunk létre, célcsoportunkban az ingatlanközvetítők mellett a piacon aktív magánszemélyek is megjelennek, akik nem csak ingatlant, hanem a tervek szerint ehhez kapcsolódó javait, ingóságait is meghirdethetik. A portál felhasználói aktivitásuk alapján, ingyen kapják a pontrendszer-alapú díjazásukat, pontjaikat, amelyeket később egymás közötti kapcsolatukban is felhasználhatnak, vagy a portál szolgáltatásainak igénybe vételére fordíthatják. Üzleti tervünkben kb. három év után már kimutatható eredményeket is várunk e szegmenstől.
- 2022-ben és a jövő évben is jelentős árbevételre várnak a hagyományosnak nevezhető ingatlanpiaci szegmensekben, így az építési/fejlesztési üzletág terén és az ingatlan-bérbeadás és hasznosítás terén, amely tevékenységi körök a stabilitást és a biztos, kiszámítható üzletmenetet jelentik a MULTIHOME Csoportnak. A Zrt. 25 építési telket vásárolt a budapesti agglomerációban, amelyből többet sikerrel értékesített. Jelenleg Budapesttől alig fél óra távolságra lévő, rendkívül népszerű településeken találhatóak építési telek ingatlanjaink: Csomádon, Órbottyánban, amelyek telekcsoport-újraosztása, közművesítése jelenleg is folyamatban van. Jelenleg 26 társasházi lakás kivitelezéséhez elegendő telekállománnyal rendelkezik a Társaság. A Zrt. 2022-ben kezdi meg egy 16 lakóegységből álló apartmanház felújítását/átépítését Balatonfenyvesen, a Munkácsy utca és a Nagyváradi utca által határolt saroktelken található. A telken egy kb. 600 négyzetméter nagyságú üdülőépület-felépítmény található, amely azonban korszerűsítésre, helyenként alap-megerősítésre és teljes körű felújításra szorul. Az üdülőépület rekonstrukciós munkálatai, bontási-előkészítési részfeladatai 2022. első félévében megkezdődtek, a tervek szerint 2023. második negyedévében kezdődhet meg az üdülőegységek értékesítése.

Közép- és hosszú távú tervek

A MULTIHOME a jövőben is dinamikus növekedést tervez, a cél, hogy bővítsék piaci részesedésünket a hagyományos ingatlanpiaci területen és az ingatlanpiac egy meghatározó szereplőjévé váljanak. Ennek egyik fő eszközeként tervezik további ingatlanprojekteket, cégek akvizícióját, melyek előkészítésén a menedzsment folyamatosan dolgozik. Az ingatlanhasznosítási üzletág által kezelt saját tulajdonú telephelyeiket, irodaházukat saját tevékenységükhöz is igénybe veszik, illetve a növekedés esetén ezek az erőforrások bármikor hasznosíthatók.

A közép- és hosszú távú sikeresség érdekében, a vállalati stratégia fontos elemeként a kockázatok csökkentése és a kínált szolgáltatások diverzifikálása a cél, melynek érdekében a tevékenységi (szolgáltatási) kör további bővítésére kerül sor, amely a befektetők számára igazi „story”-t, befektetői történetet jelenthet.

A minőségi ingatlanfejlesztés és eladás, az építéskivitelezési és az ingatlan üzemeltetési tevékenység mellett ezért is került előtérbe az ehhez kapcsolódó szolgáltatások indítása. Az ingatlanpiaci hirdetési szegmens kiaknázására egy innovatív hirdetési-kereskedelmi felület kerül bevezetésre 2023. gazdasági év elején. Az új portál nem csak a vállalkozói szféra számára kínál szolgáltatásokat, hanem a magánszemélyeket is megszólítja, első körben belföldön, később a nemzetközi szintén is.

5.10. Tőkeszerkezeti- és Osztalékpolitika

A Társaság jelenlegi saját tőke – idegen tőke aránya optimálisnak mondható; cél, hogy a jövőben is megmaradjon az egyensúlyi helyzet.

A Társaság az elmúlt években a megtermelt nyereséget nem fizette ki osztalékként, hanem azt a fejlesztési célok, és működés erősítése érdekében visszaforgatta.

A Társaság jelenleg nem rendelkezik elfogadott osztalékpolitikával, de tervezi annak kialakítását.

A Társaság a jövőre nézve olyan osztalékpolitika kidolgozását tervezi, ami lehetővé teszi a fejlődéséhez szükséges források cégben tartását, így is segítve a megfogalmazott stratégiai célok elérését, ugyanakkor bizonyos mértékű rendszeres osztalék kifizetését tervezi a befektetői igények kielégítésére is.

A Kibocsátó Alapszabálya szerint a felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményből a részvényt a részvénye névértékével arányos osztalék illeti meg.

Osztalékfizetésre a Kibocsátónál tehát a Ptk. és a Számviteli törvény vonatkozó rendelkezései szerint kerülhet sor.

5.11. Kapcsolódó vállalkozások

A Társaság tulajdonosi kapcsolati ábráját a 4.5. pontban mutattuk be.

6. Pénzügyi információk

Jelen fejezet a Társaság 2019., 2020. és 2021. pénzügyi évekre vonatkozó beszámolóinak a Magyar számvitel szerinti, auditált éves beszámolóit, valamint egyes pénzügyi információinak elemzését tartalmazza.

A Társaság külső számviteli szolgáltató vállalkozás igénybevételével tett eleget könyvvezetési és beszámolási kötelezettségének.

6.1. A Multihomé Zrt. pénzügyi mérlege

	2019	2020	2021
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	109 308	164 612	212 917
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	7 108	5 462	13 517
Műszaki berendezések, gépek, járművek	950	710	485
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 158	4 752	3 888
Beruházásokra adott előlegek	0	0	9 144
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	102 200	159 150	199 400
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	89 000	89 000	117 500
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	56 950	68 700
Egyéb tartós részesedés	13 200	13 200	13 200
B. FORGÓESZKÖZÖK	622 416	557 314	503 481
I. KÉSZLETEK	521 621	501 356	424 888
Áruk	487 939	501 356	424 888
Készletekre adott előlegek	33 682	0	0
II. KÖVETELÉSEK	74 411	55 500	77 556
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	25 000	0	4 450
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	45 925
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	0	0	21 525
Egyéb követelések	49 411	55 500	5 656
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	26 384	458	1 037
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	0	0	0
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	731 724	721 926	716 398
D. SAJÁT TŐKE	467 992	484 856	522 908
I. JEGYZETT TŐKE	251 000	251 000	298 000
II. EREDMÉNYTARTALÉK	-50 335	47 282	-20 854
III. LEKÖTÖTT TARTALÉK	152 850	169 710	207 710
IV. ADÓZOTT EREDMÉNY	114 477	16 864	38 052
E. CÉLTARTALÉKOK	0	0	0
F. KÖTELEZETTSÉGEK	262 940	237 070	193 490
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 637	378	8 705
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	378	2 555
Átváltoztatható és átváltozó kötvények	2 637	0	0
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	6 150
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	260 303	236 692	184 785
Rövid lejáratú kölcsönök	121 100	75 100	70 050
Rövid lejáratú hitelek	106	10 595	867
Vevőktől kapott előlegek	50 179	0	45 019
Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók)	69 433	16 859	41 293
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	23 870
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	19 485	134 138	3 686
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	792	0	0
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	731 724	721 926	716 398

Forrás:

A Társaság éves beszámolója (2019-2021)

6.2. A Multihome Zrt. eredménykimutatása

	2019	2020	2021
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 328 700	526 599	611 185
02. Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	1 328 700	526 599	611 185
II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	0	0	0
III. EGYÉB BEVÉTELEK	50	0	67
05. Anyagköltség	3 338	10 096	7 452
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	31 491	18 157	29 798
07. Egyéb szolgáltatások értéke	20 527	14 226	4 676
08. Eladott áruk beszerzési értéke	1 143 371	454 726	497 001
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0
IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	1 198 727	497 205	538 927
10. Bérköltség	6 922	7 313	11 326
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	10	0	66
12. Bérjárulékok	905	756	1 252
V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	7 837	8 069	12 644
VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	1 976	1 646	1 864
VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	4 151	1 740	18 301
- ebből: értékvesztés	0	0	0
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	116 059	17 939	39 516
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
14. Részesedésekből származó bevételek,	0	0	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból),	0	0	0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű	0	7	1
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
VIII PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	0	7	1
18. Részesedésekből származó ráfordítások,	0	0	0
19. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű	353	1 082	1 276
20. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0
IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	353	1 082	1 276
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-353	-1 075	-1 275
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	115 706	16 864	38 241
X. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	1 229	0	189
D. ADÓZOTT EREDMÉNY	114 477	16 864	38 052

Forrás:

A Társaság éves beszámolója (2019-2021)

6.3. Számviteli politika, mellékletek

A Társaság a számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése céljából megbízott külső szolgáltatót vett igénybe. A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: Scháb Katalin IFRS Mérlegképes könyvelő, 129875/A/2016.

Könyvvizsgálat

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező. A társaság könyvvizsgálója 2019-2021 között a Bankpont Kft.

(Cégjegyzékszám: Cg. 02-09-064892, Székhely: 7632 Pécs, Alsó utca 32., könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási száma: 02553) volt. A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős természetes személy neve: dr. Márkus József (Kamarai nyilvántartási száma: MKVK 004922, Lakcím: 7632 Pécs, Maléter Pál utca 38.) A könyvvizsgálat mind a három évben megállapította, hogy a beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság fordulónapon fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban.

Könyvvezetés nyelve, pénzneme, mértékegysége

A Társaság könyveit magyar nyelven vezeti.

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire tekintettel az anyavállalat funkcionális pénzneme és beszámolási pénzneme egyaránt forint (HUF).

A beszámoló mértékegysége: ezer HUF.

A devizaműveletek – a rendelkezésre álló pénzügyi kimutatás figyelembe vételével – a fordulónapon érvényes MNB középárfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre.

Könyvvitel

A vállalkozás a könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat - és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli szabályoknak megfelelően vezesse.

Beszámoló formája és típusa

A Társaság éves beszámolóit a Magyar Számvitel elvei mentén készültek. A Társaság (és a Multihome Csoporthoz tartozó mindkét Kft.) a tárgyidőszakra a várható gazdasági adatok kapcsán egyszerűsített éves beszámolót készít. Az eredmény megállapításának választott módja: összköltség eljárás. A Társaság a beszámolóban a mérleget „A”, az eredmény-kimutatást „A” változatban állította össze. A mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet a Sztv. 16. § (5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határozta meg a Zrt.

Számviteli politika

A vállalkozás a számviteli politikáját a Számvitelről szóló 2000. évi C törvény rendelkezéseinek figyelembe vételével készítette.

Üzleti év

Az aktuális üzleti év január 1. – december 31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja december 31.

Mérlegzárás időpontja

A mérlegzárás törvényes időpontjáig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza.

Értékelési elvek

A vállalkozás a Számviteli Politika értelmében az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazta:

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, nem él a piaci értéken történő értékelés lehetőségével.

Mind az immateriális javak, mind a tárgyi eszközök értékét nettó értéken (aktivált érték levonva a halmozott amortizáció és értékvesztés összege) mutatja ki.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a számvitel politikában foglaltak szerint került megállapításra. Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése lineárisan a társasági adótörvényben meghatározott leírási kulcsokkal került meghatározásra, és évente egyszer kerül elszámolásra.

A terv szerinti értékcsökkenés összegének meghatározása egyedi értékelés alapján, a beszerzett tárgyi

eszköz, immateriális jószág várható hasznos élettartamának, és maradványértékének figyelembe vételével történik. A terv szerinti értékcsökkenés elszámolására évente egyszer a fordulónapon kerül sor figyelembe véve az eszköz használatban eltöltött idejét.

A 100.000 Ft alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközök beszerzési értékükön a használatba vételkor értékcsökkenési leírással egy összegben azonnal költségként elszámolásra kerülnek.

A kísérleti fejlesztés költségeinek aktiválásával a vállalkozás nem él, minden esetben a tárgyidőszak költségei között számolja el.

Az üzletrészek, kötvények bekerülési értéken kerülnek értékelésre. Készletek: tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben.

A leltár értékelésekor a tényleges készletérték FIFO módszerrel kerül meghatározásra. Saját termelésű készletek megjelenítése közvetlen önköltségen történik. A vállalkozás méretéből adódóan önköltség számítási szabályzat készítésére nem kötelezett. Az önköltség meghatározása utókalkulációval történik. A devizás tételek a beszámolóban nem szerepelnek.

Céltartalékot a vállalkozás garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, jövőbeni kötelezettségekre általános szabályok szerint képez.

Szabályzatok: a vállalkozás rendelkezik leltározási, pénzkezelési szabályzattal. A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

Értékcsökkenési leírás módja

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése – az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével, az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik. Alkalmazott leírási kulcsok:

	Hasznos élettartam	Maradványérték	Leírási kulcs
Immateriális javak		-	
<i>Vagyoni értékű jog</i>	5	-	20%
<i>Szellemi termék</i>	3	-	33%
Tárgyi eszközök		-	
<i>Épületek</i>	50	-	2%
<i>Idegen ingatlanon végzett beruházás</i>	10	-	10%
<i>Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog</i>	5	-	20%
<i>Építmények</i>	25	-	4%
<i>Számítástechnikai eszközök</i>	3	-	33%
<i>Irodai berendezések</i>	7	-	14,5%
<i>Járművek</i>	5	lehet	20%

Forrás: A Társaság saját adatai

7. A Társaság működési eredménye és pénzügyi helyzete

7.1. Üzleti tevékenység eredményét befolyásoló tényezők

A Társaság üzleti eredményét negatívan befolyásoló tényezőket a „3. Kockázati tényezők és kockázatkezelés” pontban mutattuk be.

A Társaság mellett, hogy igyekszik rugalmasan reagálni a kedvezőtlen gazdasági folyamatokra, és megtalálni ezen körülmények között is az üzleti lehetőségeket, vannak a tevékenységére pozitívan ható tényezők is. Ezeket az alábbiakban foglaltuk össze:

- A pandémia első évében a Társaság felismerte a budapesti agglomerációban rejlő lehetőséget, így 2020-2021-ben áthelyezte a hangsúlyt az új építésű, kertkapcsolatos ikerházak építésére, amelyek egyre népszerűbbek lettek a belvárosi karantén-csapdába került családok körében.
- A magyar kormány családpolitikai intézkedései (CSOK) egyértelműen éreztették pozitív hatásukat az iparágra: a CSOK igénybevételével megvásárolható lakóingatlanokra, illetve a lakóingatlan építésére szolgáló telkekre egyértelműen nőtt 2021-ben a kereslet.
- A 2022-es év a világgazdaságban rekord magas energiaárakat hozott, Magyarországon pedig a korábbi kedvezményes, a „rezsicsökkentés” égisze alatt kormányzati támogatásban részesített fogyasztók vásárlási fókusza a kisebb, takarékosabb lakásokra irányul. A Társaság ennek megfelelően a felújítások során az energiahatékony, saját közmű-mérővel felszerelt kislakások kialakítására törekszik, amelyre változatlanul komoly kereslet mutatkozik. Az energiaárak emelkedésére válaszul a korábban egy helyrajzi számon nyilvántartott hatalmas polgári otthonok helyett több kisebb lakóegységet alakít ki és értékesít a cég.

7.2. Bevételek

Az árbevétel összetétele

A MULTIHOME Zrt. értékesítési árbevétele mindeddig teljes egészében belföldről származott, illetve származik és a közeljövőben sem várható export árbevétel. Középtávon a tervezett horvátországi terjeszkedés eredményeképp ez változhat.

A vizsgált időszakban az értékesítési árbevétel döntő része az ingatlan forgalmazási tevékenységből származott: míg ez az arány 2019-2020-ban szinte 100% volt, addig 2021-ben 74%-ot tett ki. Ennek hátterében az alábbiak állnak:

- Az ingatlanfejlesztési tevékenység ugyan a forgalmazáshoz hasonlóan elindult 2019-ben, 2020-ban még tartottak az első, veresegyházi projekt munkálatai és a használatbavételi engedély beszerzése, így a vevők csak 2021-ben teljesítették vételár fizetési kötelezettségüket.
- Az ingatlan közvetítés 2021 negyedik negyedévében indult, így csak minimális bevételt termelt abban az évben.

ezer Ft	2019	Megoszlás	2020	Megoszlás	2021	Megoszlás
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 328 700		526 599		611 185	
<i>Ingatlan forgalmazás</i>	<i>1 328 700</i>	<i>100%</i>	<i>525 081</i>	<i>99,7%</i>	<i>450 642</i>	<i>73,73%</i>
<i>Ingatlan fejlesztés</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>	<i>155 490</i>	<i>25,44%</i>
<i>Ingatlan közvetítés</i>		<i>0%</i>	<i>1 518</i>	<i>0,3%</i>	<i>5 053</i>	<i>0,83%</i>
Export értékesítés nettó árbevétele	0	0%	0	0,0%	0	0%
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	1 328 700	100,0%	526 599	100,0%	611 185	100,00%
AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	0		0		0	
EGYÉB BEVÉTELEK	50		0		67	
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	1 328 750		526 599		611 252	

Forrás: A Társaság saját kimutatása

Az árbevétel növekedési üteme

	2019	2020	2021
Árbevétel növekedés	-	-60%	16%

A világvárvány első évében, 2020-ban az árbevétel jelentősen, 60%-kal esett vissza.

2021-ben az árbevétel azonban már 16%-kal nőtt a 2020. évihez képest. A forgalmazás bevétele ugyan a megelőző évnél kisebb mértékben, de tovább csökkent (15%-kal), azonban a veresegyházi projekt értékesítése sikerrel zárult, az ebből származó bevétellel a forgalom már nőni tudott. Az építési telkek iránt mutatkozó keresletet az új építésű lakóingatlanok kedvezményes ÁFA-kulcsa is fokozta, amelyre válaszul Veresegyházon, a Forrás utcában vásárolt és adott el sikerrel területeket a Társaság.

Az árbevétel megoszlása vevőkre:

A Társaságnak a forgalmazás, a fejlesztés és a közvetítői tevékenység esetében sok kis vevője van, a vevő koncentrációból adódó kockázat nem jelenik meg ezekben az üzletágakban.

Aktivált saját teljesítmény

Aktivált saját teljesítménye nincs a Társaságnak.

Egyéb (nem pénzügyi) bevételek

Az egyéb bevételek (kapott késedelmi kamatok) mértéke elhanyagolható volt.

7.3. Működési ráfordítások

7.3.1. Anyagjellegű ráfordítások

ezer Ft	2019	Megoszlás	2020	Megoszlás	2021	Megoszlás
Anyagköltség	3 338	0,3%	10 096	2,0%	7 452	1,4%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	31 491	2,6%	18 157	3,7%	29 798	5,5%
Egyéb szolgáltatások értéke	20 527	1,7%	14 226	2,9%	4 676	0,9%
Eladott áruk beszerzési értéke	1 143 371	95,4%	454 726	91,5%	497 001	92,2%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	1 198 727	100,0%	497 205	100,0%	538 927	100,0%

Az anyagjellegű ráfordítások mértéke az árbevétel arányában a következőképpen alakult:

	2019	2020	2021
Anyagjellegű ráfordítások/Árbevétel	90%	94%	88%
Anyagköltség/Árbevétel	0,3%	1,9%	1,2%
Igénybe vett szolgáltatások/Árbevétel	2,4%	3,4%	4,9%
Egyéb szolgáltatások/Árbevétel	1,5%	2,7%	0,8%
Eladott áruk beszerzési értéke/Árbevétel	86,1%	86,4%	81,3%
Eladott (közvetített) szolgáltatások/Árbevétel	0	0	0

Az anyagjellegű ráfordítások döntő részét az eladott áruk beszerzési értéke teszi ki. Ide könyveli a Társaság

azokat a lakásokat, amiket megvásárol, majd tovább értékesít. Ezeknek a lakásoknak egy része változatlan formában, másik része felújítást/átalakítást követően kerülnek értékesítésre. Az átalakításra/felújításra kerülő lakások adásvételi tranzakciójának ezen könyvelési módját a jövőre vonatkozóan ugyanakkor a Társaság felülvizsgálja, melyről jelenleg számvetési egyeztetések folynak.

Fontos továbbá hangsúlyozni, hogy az anyagköltség kizárólag a cég működéséhez kapcsolódó tételeket (irodaszer, egyéb) tartalmazza, az ingatlanok felújításához kapcsolódó anyagbeszerzés költsége az ingatlanokra ráaktiválásra kerül.

Beszállítók köre

Az anyagköltségen belül viszonylag magas a koncentráció. Három alapvető partnere van a Társaságnak: az építőipari anyagokat a Kerimpex Kft.-től, illetve az Új Ház Centrum Zrt.-től, míg a villanszerelési anyagokat, szerelvényeket elsősorban a Mixvill Kft.-től szerzi be a cég. A koncentráció azonban a működés szempontjából nem jelent érdemi kockázatot, a beszerzés forrása szükség esetén áthelyezhető.

7.3.2. Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások értékét, növekedését és az állományi létszámot az alábbi táblázat foglalja össze:

ezer Ft	2019	2020	2021
Személyi jellegű ráfordítások	7 837	8 069	12 644
Növekedés az előző évhez képest	-	3%	57%
Személyi jellegű ráfordítás/Árbevétel	0,6%	1,5%	2,1%
Állományi létszám	6	6	10

Forrás: A Társaság éves beszámolója, létszám menedzsment információ

A személyi jellegű ráfordításokon belül a cég a szokásos elemeket tartja nyilván (bérköltség, Betegszabadság, Táppénz hozzájárulás, Foglalkoztatói SZJA, Szociális hozzájárulás, Kifizetői TB járulék, Egészségügyi szolgáltatási járulék, Szakképzési hozzájárulás, Alkalmi munkavállalói foglalkoztatás, Rehabilitációs hozzájárulás)

A Társaság kevés alkalmazottat foglalkoztat, döntően alvállalkozók bevonásával oldja meg a feladatokat.

A személyi jellegű ráfordítások a vizsgált években az árbevétel arányában 0,6%-ot, 1,5%-ot, illetve 2,1%, -ot tettek ki, míg a növekedés az előző évhez képest 2020-ban 3%, 2021-ben a létszámnövekedésből adódóan 57% volt.

2019 évben a bérköltség 6,9 millió Ft volt (amely alapján az egy főre jutó havi bruttó átlagbér 96 ezer Ft/hó), 2020-ban 7,3 millió Ft (az egy főre jutó bruttó átlagkereset 102 ezer Ft/hónap), míg 2021. évben 11,3 millió Ft (az egy főre jutó bruttó átlagkereset 94 ezer Ft/hónap). A foglalkoztatottak bérei minden évben jelentősen alatta maradtak a KSH által közzétett átlagbéreknek, a munkatársak egy része részmunkaidőben dolgozik csak a Társaságnál.

A Társaság által kifizetett átlagbér szokásosnál alacsonyabb mértékének oka a szervezeti működésben keresendő, amely 2022-ben részben megváltozott. Korábban az ingatlanközvetítőként a Társaságnál dolgozó személyek részmunkaidős munkavállalóként voltak jellemzően minimálbéren bejelentve, hogy a központi irodában elvégzett munkájuk (pl. heti néhány órás kötelező ügyelet) munkajogi szempontból minden tekintetben törvényes legyen. Sikeres értékesítés esetén saját vállalkozásukból adtak számlát a megbízó partner részére, míg a MULTIHOME Zrt. a részére járó közvetítési díjat a megbízó részére számlázta ki – ez bevett gyakorlat az ingatlanközvetítéssel foglalkozó cégeknél. Ebből következően az összesített munkabéradatok valós képet mutatnak azzal, hogy 2022. harmadik negyedétől a kisdózói rendszer átalakítása után jelentősen változni fog ez a struktúra.

A Társaság üzleti modelljének stabilizálása és az adójogszabályok 2022-es változása megkívánja, hogy egyre több munkavállalót a jövőben teljes munkaidőben, a jelenleginél magasabb bérstruktúra mellett foglalkoztasson a Zrt. A Humánerőforrás-stratégia mentén végzett toborzás és a jelenlegi létszám megtartása

kritikusan fontos elem a Társaság életében.

A menedzsment: az igazgatóság és a felügyelőbizottság tagjai a vizsgált időszakban jövedelemben nem részesültek.

Az alvállalkozók jelentős része KATA-s egyéni vállalkozó. Az alvállalkozók jövőbeli igénybe vételének módja jelenleg felülvizsgálat tárgya, ezen költségek növekedésével azonban számolnia kell a Társaságnak.

7.3.3. Értékcsökkenési leírás, amortizáció

A 6.3. pontban bemutatjuk a leírási kulcsokat, a későbbiekben bemutatjuk a tárgyi eszközöket, e kettőből számolható az éves értékcsökkenés mértéke, mely 2019-ben 1,976 millió Ft, 2020-ban 1,646 millió Ft, 2021-ben 1,864 millió Ft volt.

7.4. Egyéb bevételek és ráfordítások

ezer Ft	2019	2020	2021
Egyéb bevételek	50	0	67
Egyéb ráfordítások	4 151	1 740	18 301
<i>Bírság, kötbér, kártérítés</i>	67	299	371
<i>Adók, illetékek</i>	4 030	1 438	16 284
<i>Leírt követelés</i>	-	-	1 500
<i>Egyéb</i>	52	1	144

Forrás: A Társaság éves beszámolója, főkönyvi kivonatai

Az egyszeri, nem működéshez kapcsolódó bevételek összege elhanyagolható. Az egyéb ráfordítások döntő részét minden évben a működéshez kapcsolódó, költségvetés részére fizetett adók tették ki.

Az árbevételhez képest az egyéb tételek egyenlege nem jelentős, a nettó árbevétel százalékában -0,3,% és -3% között mozgott 2019 és 2021 között.

7.5. Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

A Társaság üzemi eredménye és EBITDA-ja az alábbiak szerint alakult a vizsgált három évben:

ezer Ft	2019	2020	2021
Értékesítés nettó árbevétele	1 328 700	526 599	611 185
Egyéb bevételek	50	0	67
Anyagjellegű ráfordítások	1 198 727	497 205	538 927
Személyi jellegű ráfordítások	7 837	8 069	12 644
Értékcsökkenés	1 976	1 646	1 864
Egyéb ráfordítások	4 151	1 740	18 301
Üzemi üzleti eredmény (EBIT)	116 059	17 939	39 516
EBITDA	118 035	19 585	41380

Forrás: A Társaság éves beszámolója

Az EBIT margin 2019-ben 8,7%, 2020-ban 3,4%, 2021-ben 6,5% volt. A 2020 évi jelentős romlás a COVID okozta visszaesésnek, illetve annak köszönhető, hogy a veresegyházi ingatlanfejlesztés költségeinek nagy része ebben az évben jelentkezett, míg a lakások értékesítéséből származó bevétel teljes egészében a következő évben, 2021-ben realizálódott.

A Társaság egyes tevékenységeinek üzemi eredményéhez való hozzájárulása az alábbiak szerint alakult a vizsgált években:

Ezer Ft	2019	2020	2021
Üzemi üzleti eredmény (EBIT)	116 059	17 939	39 516
<i>Ingatlan forgalmazás</i>	<i>121 517</i>	<i>26 656</i>	<i>21 946</i>
<i>Ingatlan fejlesztés</i>	<i>-5 458</i>	<i>-9157</i>	<i>16 002</i>
<i>Ingatlan közvetítés</i>	<i>0</i>	<i>440</i>	<i>1568</i>
EBIT hányad (tevékenység EBIT/tevékenység árbevétel)	8,7%	3,4%	6,5%

7.6. Pénzügyi eredmény

ezer Ft	2019	2020	2021
Kamatbevétel	0	7	1
Kamatkiadás	353	1 082	1 276
Egyéb pénzügyi bevétel/ráfordítás	0	0	0
Pénzügyi eredmény	-353	-1 075	-1 275

Forrás: A Társaság éves beszámolója, főkönyvi kivonatai

A kamatráfordításokon belül 2019-től egy gépkocsi lízing díjának kamat része, 2020-tól pedig ezen túl az Oberbank AG Magyarországi Fióktelepe által nyújtott 80 milliós keretösszegű (nem kihasznált) folyószámlahitel kamata (BUBOR +1,25%), szerepel.

A részvényesek által nyújtott tagi kölcsön, valamint a kapcsolt vállalkozások részére nyújtott kölcsön után kamat nem lett elszámolva.

7.7. Adózott eredmény

ezer Ft	2019	2020	2021
Adózás előtti eredmény	115 706	16 864	38 241
Adófizetési kötelezettség	1 229	0	189
Adózott eredmény	114 477	16 864	38 052

Forrás: A Társaság éves beszámolója

Nyereségadó levezetése:

Adózás előtti eredményt csökkentő tételek az egyes években

ezer Ft	2019	2020	2021
Adótörvény szerinti ÉCS	1976	1 646	1 864
Fejlesztési tartalék	98 200	16 860	38 000
Összesen	100 176	18 506	39 864

Adózás előtti eredményt növelő tételek az egyes években

ezer Ft	2019	2020	2021
Számviteli tv. szerinti ÉCS	1976	1 646	1 864
Bírság	68		341

Egyéb			1 515
Összesen	2 044	1 646	3 720

Társasági adó levezetés

ezer Ft	2019	2020	2021
Adózás előtti eredmény	115 706	16 864	38 241
TAO alapot növelő tételek	2 044	1 646	3 720
TAO alapot csökkentő tételek	100 176	18 506	39 864
Adóalap	17 574	4	2 097
Adókedvezmény	353	0	0
Társasági adó	1 229	0	189

Forrás: A Társaság éves beszámolója

Látható, hogy mindhárom évben került fejlesztési tartalék lekötésre. A jóváhagyott fejlesztési tartalékok összegéből felhasználás egyelőre nem történt. A Társaságnak szem előtt kell tartania, hogy a rendelkezésre álló időkeret: a lekötések adóévet követő negyedik adóév vége.

7.8. Eszközök

Eszközök	e Ft-ban			Előző év %-ában	
	2019	2020	2021	2020-19	2021-2020
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	109 308	164 612	212 917	151%	129%
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0	N/A	N/A
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	7 108	5 462	13 517	77%	247%
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	102 200	159 150	199 400	156%	125%
B. FORGÓESZKÖZÖK	622 416	557 314	503 481	90%	90%
I. KÉSZLETEK	521 621	501 356	424 888	96%	85%
II. KÖVETELÉSEK	74 411	55 500	77 556	75%	140%
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0	N/A	N/A
IV. PÉNZESZKÖZÖK	26 384	458	1 037	2%	226%
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	0	0	0	N/A	N/A
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	731 724	721 926	716 398	99%	99%

Forrás:

A Társaság éves beszámolója

A Társaság 2021 végén 212.917 ezer Ft befektetett és 503.481 ezer Ft forgóeszközzel rendelkezett. A Társaság eszköz állománya 2019 és 2021 között összességében minimálisan, 2,1%-kal csökkent. Az eszközökön belül a befektetett eszközök aránya jelentősen nőtt: a 2019-es 14,9%-os szintről 29,7%-ra, míg ezzel párhuzamosan a forgóeszközök 85,1%-os aránya 70,3%-ra csökkent. Az arányok változását legnagyobb mértékben a befektetett eszközökön belül a befektetett pénzügyi eszközök növekedése, míg a forgóeszközökön belül a készletek jelentős csökkenése okozta. Az egyes tételek az alábbiakban részletesen elemzésre kerülnek.

7.8.1. Befektetett eszközök

7.8.1.1. Ingatlanok

A társaság nem rendelkezik saját tulajdonú ingatlanvagyonnal, a tevékenysége során értékesítésre kerülő ingatlanok a készletek között kerülnek nyilvántartásra.

7.8.1.2. Gépek, járművek

A társaság nem rendelkezik jelentős gép- és járműparkkal, a 2021. év végi főkönyv alapján 1 gépjármű van a tulajdonában, 1 gépjármű pedig lízingszerződés alapján van a Társaság birtokában, összesen 2.868 ezer Ft a nettó értékben. A gépjármű beszerzése pénzügyi lízing keretében történt

A társaság tárgyi eszközei tartalmazzák mindazon eszközöket, melyeket pénzügyi lízing keretében vásároltak meg, illetve azokat az eszközöket is, melyek a hatályos magyar számviteli törvény alapján operatív lízingnek minősülnek, de a társaság kimutatásaiban pénzügyi lízingként kerültek kimutatásra.

7.8.1.3. Immateriális eszközök

A Társaság nem rendelkezik immateriális javakkal tekintettel arra, hogy a társaság által használt kisértékű szellemi termékek (szoftverek) beszerzésük után költségként leírásra kerülnek.

7.8.1.4. Befektetések

A társaság cégcsoportban betöltött szerepéből kifolyólag jelentős befektetett pénzügyi eszköz állománnyal rendelkezik. 2019 és 2021 között a befektetett pénzügyi eszközök állománya 95%-kal emelkedett. A Társaság 2021.12.31-i állapot szerint:

- 130.700 ezer Ft tartós részesesdéssel rendelkezett más vállalkozásokban az alábbi bontásban
 - 89.000 ezer Ft a Multihome-Invest Kft-ben (100%-os tulajdonos)
 - 28.500 ezer Ft a Rádi Lakópark Kft-ben (100%-os tulajdonos)
 - 13.200 ezer Ft a SABE '92 Bt-ben (93,75%-os tulajdonos)
- 68.700 ezer Ft tartósan adott tulajdonosi kölcsönrel rendelkezett kapcsolt vállalkozásban, ami amit teljes egészében a MULTIHOME-Invest Kft-nek nyújtott a társaság.

7.8.1.5. Hosszú lejáratú vevők

A társaság 2021.12.31-én nem rendelkezett hosszú lejáratú vevőkövetelésekkel.

7.8.1.6. Halasztott adókövetelések

A társaság nem rendelkezik halasztott adóköveteléssel.

7.8.2. Forgóeszközök, követelések

A társaság forgóeszközeinek 2021.12.31-i egyenlege összesen 503.481 ezer Ft volt, amelyet legnagyobb mértékben készletek, kisebb mértékben követelések és pénzeszközök adják. A forgóeszközök állománya 2019 és 2021 között 96.733 ezer Ft-tal csökkent.

7.8.2.1. Készletek

A társaság forgóeszközeinek legnagyobb részét a készletek adják: 2021-ben 424.888 ezer Ft-ot tettek ki, ami a teljes forgóeszköz állomány 84,4%-át jelenti. A készletek között a társaság tevékenységi profiljának megfelelően az eladásra szánt ingatlanokat tartja számon.

2021-ben a készleten lévő ingatlanok nagyobb mértékű értékesítésének következtében a készletek állománya 76.468 ezer Ft-tal csökkent. 2021.12.31-én a társaság készlet állománya 13 db ingatlanból állt.

7.8.2.2. Beruházási szerződések

A Társaság beruházási szerződésekkel nem rendelkezik.

7.8.2.3. Vevők

A Társaság vevőállománya, tekintettel arra, hogy az ingatlan adásvételi, valamint bérbeadási tevékenysége során a vevők legtöbb esetben előre fizetnek. A vevőkövetelés 2021.12.31-én 1 tételből állt 4,45 millió Ft értékben.

Az elmúlt három évben a vevőkövetelésekre nem került értékvesztés elszámolásra.

Vevői követelések (az esetlegesen már fizetett előleggel nettósítva) korosítása 2021. év végén:

- Nem esedékes: - M Ft
- 0-1 napja esedékes: - M Ft
- 1-30 napja esedékes: 4,45 M Ft
- 31-60 napja esedékes: - M Ft
- 61-90 napja esedékes: - M Ft
- 91-180 napja esedékes: - M Ft
- 181-365 napja esedékes: - M Ft
- 365 napon túl esedékes: - M Ft

Forrás: A Társaság tájékoztatása alapján

7.8.2.4. Egyéb forgóeszközök

Az egyéb forgóeszközök értéke 2021. év végén 73,1 millió Ft. E kategóriába tartoznak:

- Követelés (kölcsonök) kapcsolt vállalkozással szemben: 45,9 millió Ft
- Követelés (kölcsonök) jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben: 21,5 millió Ft
- Egyéb követelés: 5,7 millió Ft.

A társaság cégcsoportban betöltött szerepéből kifolyólag a kapcsolt illetve jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben fennálló kölcsönök mértéke jelentős. A MULTIHOME-Invest Kft.

leányvállalata saját tulajdonú ingatlanjainak menedzseléséhez, fenntartásához, illetve esetenként új ingatlan vásárlásához hosszú és rövid lejáratú forrásokat használ fel, melyeket részben a társaság biztosít.

7.8.2.5. Pénzeszközök

2019 és 2020-as években változó nagyságrendű (2019 – 26,3 millió Ft, 2020 – 458 ezer Ft) volt a pénzeszköz állomány. 2021 végén a társaság minimális, 1 millió Ft összegű pénzeszközzel rendelkezett.

7.9. Források

Források (passzívák)	e Ft-ban			Előző év %-ában	
	2019	2020	2021	2020-19	2021-2020
D. SAJÁT TŐKE	467 992	484 856	522 908	104%	108%
I. JEGYZETT TŐKE	251 000	251 000	298 000	100%	119%
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0	N/A	N/A
III. TŐKETARTALÉK	0	0	0	N/A	N/A
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-50 335	47 282	-20 854	-94%	-44%
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	152 850	169 710	207 710	111%	122%
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0	N/A	N/A
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	114 477	16 864	38 052	15%	226%
E. CÉLTARTALÉKOK	0	0	0	N/A	N/A
F. KÖTELEZETTSÉGEK	262 940	237 070	193 490	90%	82%
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	N/A	N/A
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 637	378	8 705	14%	2303%
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	260 303	236 692	184 785	91%	78%
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	792	0	0	0%	N/A
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	731 724	721 926	716 398	99%	99%

Forrás: A Társaság éves beszámolója

A társaság stabil tőkeszerkezettel rendelkezik, 2021.12.31-én saját tőkéje 522.908 ezer Ft, jegyzett tőkéje 298.000 ezer Ft volt. Külső forrás tekintetében a rövid lejáratú kötelezettségek dominálnak, míg a társaság kis mértékű hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezik. A saját tőke forrásokon belüli aránya kis, mértékű stabil növekedést mutat (2019 – 64%, 2020 – 67,2%, 2021 – 73%).

7.9.1. Saját tőke

A társaság saját tőkéjének legnagyobb részét a jegyzett tőke adja, amely 2021 végén 298 millió Ft volt. Emellett a saját tőke másik jelentős tétele a fejlesztési tartalékként elkülönített lekötött tartalék melynek 2021. végi egyenlege 207.710 ezer Ft.

2021 során az eredménytartalék terhére a társaság jegyzett tőkéje 47 millió Ft-tal, a lekötött tartalék 38 millió Ft-tal került megemelésre, aminek egyenlege ennek eredményeképpen 2021 végén -20,8 millió Ft-ra

csökkent.

7.9.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Halasztott adókötelezettségek

A társaság nem rendelkezik halasztott adókötelezettségekkel.

Hosszú lejáratú szállítók

A társaság nem rendelkezik hosszú lejáratú szállítói kötelezettségekkel.

Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek

A hosszú lejáratú kölcsönök között tartják nyilván a lízingelt (operatív- vagy pénzügyi lízing) gépjárműveket. 2021. végén 1 ilyen gépjármű volt, az együttes fennálló lízing kötelezettség az 2021 év végén 2,5 millió Ft volt.

Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben soron további 6,1 millió Ft hosszú lejáratú tulajdonosi kölcsön van nyilvántartva, amit az Enviro-Geo Bt-től kapott a társaság.

Enviro Geo Bt. által nyújtott kölcsönök állománya az alábbiakban kerül részletezésre:

2019.12.31: 5.900 eFt

2020.12.31: 11.750 eFt

2021.12.31: 30.020 eFt

7.9.3. Rövid lejáratú kötelezettségek

A társaság tevékenységével alapvetően tőkeigényes üzleti területen dolgozik. Az építőipar és az ingatlanfejlesztés, továbbá a bérbeadási célzattal vásárolt ingatlanok megszerzése, fenntartása, menedzselése egyaránt komoly tőkehátteret igényel. A társaság tevékenységének finanszírozására saját forrásokat és a tulajdonosi kör által biztosított forrásokat vesz igénybe, valamint rendelkezik banki finanszírozással is.

Rövid lejáratú hitelek

Állomány 2021.12.31-én

Bank	Keret (eFt)	Kihasználtság (eFt)	Kamat	Biztosítékok	Típus
OBERBANK AG Magyarországi Fióktelepe	80 000	867	1 havi BUBOR és évi 1,25% kamatfelár	Magánszemélyi kezeségvállalás és Garantiqa biztosíték	Folyószámla hitel

Forrás: A Társaság saját kimutatásai

Rövid lejáratú kölcsönök

A társaság 2021 végén fennálló rövid lejáratú kölcsön állománya 70,5 millió Ft-ot tesz ki, amely 100%-ban dr. Fodor István tulajdonos és igazgatósági tag felé fennálló tulajdonosi kölcsön. Ez a főkönyv alapján alapítói kölcsön, kapcsolt féllel szembeni kötelezettségként kell feltüntetni.

Dr. Fodor István által nyújtott kölcsönök állománya az alábbiakban kerül részletezésre:

2019.12.31: 2.100 eFt

2020.12.31: 56.100 eFt

2021.12.31: 70.050 eFt

Szállítók

A társaság szállítói tartozásait legnagyobb mértékben a megvásárlandó ingatlanok vételárai tesznek ki, emellett közüzemi számlák, hirdetési, iroda és könyveléssel kapcsolatos díjak alkotnak.

A szállítói kötelezettségek – a fizetett előlegek figyelembevételével – 2021 végén összesen 41,2 millió Ft-ot tettek ki. A szállítói kötelezettségek korosítása:

- Nem esedékes: 2,5M Ft
- 0-1 napja esedékes: 62 ezer Ft
- 1-30 napja esedékes: 13M Ft
- 31-60 napja esedékes: 81 ezer Ft
- 61-90 napja esedékes: 6 ezer Ft
- 91-180 napja esedékes: 2,6 M Ft
- 181-365 napja esedékes: 22,6 M Ft
- 365 napon túl esedékes: 290 ezer Ft

Forrás: A Társaság beszámolója, főkönyvi kivonatai

A lejárt szállítói kötelezettségek oka nem fizetési késedelemből, hanem a tranzakciók szerződéses struktúrájából adódik. A Társaság a szállítói fizetési kötelezettségek határidejét a szerződésben meghatározott elméleti, bizonyos feltételek teljesüléséhez kötött (tiszta tulajdoni lap, ingatlan tehermentesítése, egyéb) időpontban határozza meg. Azonban ha a feltételek teljesítése elhúzódik, a fizetési kötelezettség is később áll be, azaz elvállik a szerződéses dátumtól.

Vevőktől kapott előlegek

A társaság ingatlanfejlesztési tevékenységéből kifolyólag gyakran jelentkezik a vevőktől kapott előleg mint finanszírozási forma. Ennek a mértéke 2019 végén 50,2M Ft, 2020 végén 0 Ft, míg 2021 végén 45M Ft volt.

Beruházási szerződések

A társaság nem rendelkezik beruházási szerződésekkel.

Céltartalékok

A céltartalékok az elmúlt három évben és 2021 végén 0 Ft.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 2019-ben 19,5 millió Ft, 2020-ban 134,1 millió, míg 2021

végén 3,7 millió Ft volt. Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek sor az alábbi tételekből adódik (adatok eFt-ban):

ezer Ft	2021
Társasági adó	0
Személyi jövedelem adó	519
Foglalkoztatottakkal szembeni tartozás	776
TB járulék fizetési kötelezettsége	232
Telekadó	1 443
Egyéb kötelezettség	605
Szociális hozzájárulás fizetési kötelezettség	111
Alapítókkal szembeni köt.	23 870
Iparűzési adó fizetési kötelezettség	0
EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	27 556

Forrás: A Társaság éves beszámolója

7.10. Jövőbeni beruházások és befektetések

A Társaság jövőbeni beruházásainak és befektetéseinek jellegét és mértékét a már korábban felvázolt stratégiai irányvonal és az ez által meghatározott rövid- és középtávú üzleti prioritások határozzák meg. Ennek forrás oldalát egyrészt saját üzleti eredmények, valamint piaci és tőzsdei források bevonása révén teremtik meg.

7.11. Cash flow

A Társaság az éves beszámolóiban cash flow kimutatást nem készít. A vizsgált időszak cash-flow kimutatása alább található:

ezer Ft	2019	2020	2021
SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-			
I. VÁLTOZÁS	-54 263	79 283	27 063
1. Adózás előtti eredmény +/-	115 706	16 864	38 241
2. Elszámolt amortizáció +	1 976	1 646	1 864
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás +/-	0	0	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	0	0	0
6. Szállítói kötelezettség változása +/-	-86 848	-52 574	24 434
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása +/-	127 742	74 963	-85 433
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	68	-792	0
9. Vevőkövetelés változása +/-	24 878	25 000	-4 450
10			
. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszk. nélkül) változása +/-	-236 556	14 176	52 596
11			
. Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	0	0	0
12			
. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-1 229	0	-189
13			
. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0	0
II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-			
VÁLTOZÁS	-103 739	0	-29 275
14			
. Befektetett eszközök beszerzése -	-103 739	0	-29 275
15			
. Befektetett eszközök eladása +	0	0	0
16			
. Kapott osztalék, részesedés +	0	0	0
III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS	149 579	-105 209	2 791
17			
. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	149 305	0	0
18			
. Kötvényt, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0	0
19			
. Hitel és kölcsön felvétele +	98 274	143 900	65 770
20			
. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0	12 250
21			
. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0	0
22			
. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0	0
23			
. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0	0
24			
. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-12 000	-192 159	-57 379

25				
.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-86 000	-56 950	-24 000
26				
.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0	0
27	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú			
.	kötelezettségek változása +/-	0	0	6 150
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I., II., III. sorok)	-8 423	-25 926	579
	Nyitó pénzeszközök és egyenértékeseik	34 807	26 384	458
	Záró pénzeszközök és egyenértékeseik	26 384	458	1 037

Forrás: Társaság könyvelője

7.12. Pályázatok, támogatások

A Társaság által elnyert, 2021-2022. években folyamatban lévő pályázatok a következők:

Azonosítószám: GINOP-1.1.7-17-BÉT-2-006

Támogató neve: Budapesti Értéktőzsde

Program neve: Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program

Felhívás címe: GINOP-1.1.7-17 KKV szektor hatékonyságának növelése elsősorban tőzsdei bevezetést szolgáló intézkedések biztosítása révén

Projekt címe: MULTIHOMÉ tőzsdei felkészülési és bevezetési programja

Támogatás összege: 24.000.000

Támogatás intenzitása (%): 50%

Összes elszámolható költség: 48.000.000,-Ft

Projekt megvalósításának kezdete: 2021. november 1.

Befejezés tervezett időpontja: 2022.11.30.

Záró kifizetés benyújtásának határideje: 2022.12.29.

7.13. A Multihomé Zrt. részesedéseinek bemutatása

A MULTIHOMÉ Csoport anyavállalata a MULTIHOMÉ Zrt. Jelenleg három gazdasági társaság kapcsolódik a Zrt-hez, amiből egy társaság (SABE '92 Bt) értékesítése 2022-ben folyamatban van (ezért nem kerül részletesen bemutatásra). A társaság részesedéseinek összegei és tulajdoni aránya:

Érdekeltség neve	Részesedés összege (Ft)	Tulajdoni arány
MULTIHOMÉ-Invest Kft.	89 000 000	100%
„SABE '92” Bt.	13 200 000	93,75%
Rádi Lakópark Kft	28.500.000	100%
Összesen:	130 700 000	

Forrás: Társaság éves beszámolója

- **MULTIHOMÉ-Invest Befektetési Kft.:** A 100%-os tulajdonában álló MULTIHOMÉ-Invest Befektetési Kft. a Csoport vagyonkezelő szerve, amely a bérbeadásra, tartós befektetésre szánt ingatlanok

tulajdonosa. A tulajdonában lévő kereskedelmi-ipari ingatlanokat üzemelteti is, így e körben stabil és kiszámítható árbevétellel és nyereséggel rendelkezik. Az alapítói jogok gyakorlója utasíthatja az ügyvezetőt, aki az üzletágvezető munkaköri jogait is gyakorolja. A telephelyvezető a mindennapi ügymenetben utasíthatja a további munkavállalókat (karbantartó, kertész, takarító).

- **Rádi Lakópark Kft.:** A Rádi Lakópark Korlátolt Felelősségű Társaság üzletrészesének megvásárlása (akvizíciója) 2021-ben kezdődött, és még ez év áprilisban került a Zrt. tulajdonába a Kft. 100%-os részesedése. A Rádi Lakópark Kft. 2021. november 10-én kötött adásvételi szerződést a tulajdonában álló ingatlan-együttesre 85 millió Ft+ÁFA vételáron, amelyből 2021. december 31-ig 20 millió forint vételár-részt vállalt megfizetni a vevő. A szerződés zárására 2022. júniusában került sor, így a teljes vételár kifizetésre került a Rádi Lakópark Kft. részére. Könyvelés-technikailag a 2021-ben befolyt összegeket vevőtől kapott előlegként könyvelte a Társaság, így a jelentős pozitív eredménnyel záródó tranzakció sikeres volt, viszont a saját tőkében csak 2022-ben jelenik meg a változás. A mérlegkészítés időpontjában, 2022. május végén látható volt, hogy a tranzakció miatt nincs szükség külön intézkedésre, mivel a negatív saját tőke állapota megszűnt, a tőkehelyzet helyreállt.

8. Tulajdonosok, tisztségviselők, munkavállalók

A Társaság a 4.4. pontban bemutatott tulajdonosi struktúrával rendelkezik.

8.1. Igazgatóság

Az Igazgatóság a Kibocsátó ügyvezető szerve. Az Igazgatóság kötelezettsége a Kibocsátó szervezetének kialakítása és vezetése, irányítja a Kibocsátó tevékenységét és elvégzi azokat a feladatokat, amelyeket a Ptk. és a Kibocsátó létesítő okirata az Igazgatóság hatáskörébe utal.

A Kibocsátó Igazgatóságának tagjai és a velük kapcsolatos főbb információk:

A Társaság vezetését 3 tagú Igazgatóság végzi, az üzletágaknak felelős vezetői vannak. A jelenlegi menedzsment:

Dr. Fodor István:

Igazgatósági elnök, jogász, évtizedes tőzsdei-tőkepiaci (kibocsátói) tapasztalattal rendelkező igazgató. Ügyvédként ingatlanforgalmi szakterületen tevékenykedik, a fenti feladatokon túl MULTIHOME Zrt-nél a hamarosan induló üzletág, a horvátországi lakóingatlanok is hozzá tartoznak.

Takács Roland (Ingatlanértékesítés, fejlesztés):

Ingatlanértékesítő, bejegyzett ingatlanközvetítő, fejlesztő, mintegy két évtizedes ingatlanpiaci gyakorlattal és felbecsülhetetlen kapcsolatrendszerrel rendelkezik. A hagyományos közvetítői tevékenység tapasztalatait a felújítások és új építésű ingatlan-fejlesztések során is kamatoztatja.

Dr. Pais Ella Regina:

Igazgatósági tag, korábban a Pécsi Tudományegyetem műszaki karának felsővezetését erősítette, mint dékánhelyettes-tanszékvezető főiskolai tanár. Pszichológusi végzettséggel és PhD fokozattal rendelkezik, 7 éven át cégvezetőként is tevékenykedett.

8.2. Menedzsment

Az Igazgatósági tagok mellett az alábbi személyek látják el a Társaság irányítását:

Közvetítői üzletág, Csajkovszki Nikoletta:

Évtizedes közvetítői tapasztalattal és közgazdasági végzettséggel rendelkezik, évek óta sikeres értékesítő és nagy gyakorlattal rendelkezik.

Bérbeadási üzletág, Fodorné Pintér Kornélia Zita:

2020. óta a MULTIHOME-Invest Kft. pécsi iroda- és raktárkomplexumának vezetője, feladatai közé tartozik a kapcsolattartás bérlőkkel, bérlő-jelöltekkel és a teljes, mintegy 9000 négyzetméteres felépítmény napi ügyeinek vitele.

IT és audiovizuális területek: Borbély Levente:

Informatikus végzettsége mellett az elmúlt 5 évben több ezer ingatlant lefotózott, ezért tisztában van vele, hogy melyik technikai megoldás a leghatékonyabb. Munkái során mindig fontosnak tartotta, hogy nyomon kövesse a legújabb vizualizációs technikákat és technológiákat.

8.3. Felügyelőbizottság

A Ptk. vonatkozó rendelkezései értelmében a nyilvánosan működő részvénytársaságoknál vagy Felügyelőbizottság, vagy Igazgatótanács felállítása kötelező. A Kibocsátó 2021. június 26-án ezért Felügyelőbizottság felállítását határozta el, melynek tagjai 2025. április 30-ig terjedő határozott időtartamra az alábbi személyek lesznek:

Lung József: gépészmérnök végzettséggel rendelkezik, pályáját 1993-ban kezdte a GE Tungstam Zrt-nél, ahol később Gyáregység-vezető is volt. Ezt követően az Eagle Ottawa Kft. gyárvezető-ügyvezetője volt 2007-től, majd a PPF Hungária Kft. gyáregység vezetője lett. Jelenleg is vezetői-tanácsadói tapasztalatait kamatoztatja

Gellén Nóra: vállalkozó, a PécsiMami Közhasznú Egyesült alapítója és elnöke. A peccsimami.hu oldal elindulása után hamar franchise hálózatot épített ki Imami néven. A keze alatt futó weboldalak mostanra országos szinten arra törekednek, hogy információkkal segítsék a szülőket. Több díjat, kitüntetést és elismerést kapott, mint üzletasszony.

Kalmárné Horváth Anna: több évtizedes könyvviteli tapasztalattal rendelkező szakember, mérlegképes könyvelő. Sikeres könyvelőirodája Pécsen működik.

8.4. Auditbizottság

A Kibocsátó a Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá válásának napjától kezdődő hatállyal a felügyelőbizottsági tagságukkal megegyező időtartamra a Felügyelőbizottság tagjait választotta meg az auditbizottság tagjainak.

A Ptk. 3:291. § alapján az auditbizottság legalább egy tagjának számviteli vagy könyvvizsgálói szakképzéssel kell rendelkeznie. Ezt a feltételt Kalmárné Horváth Anna teljesíti.

8.5. Egyéb bizottságok

A Kibocsátónál a Felügyelőbizottságon és Auditbizottságon kívül egyéb bizottság felállítására nem került sor.

8.6. Nyilatkozat az 5%-nál nagyobb tulajdoni részesedéssel bíró részvényesek szavazati jogairól

Valamennyi részvényes kizárólag törzsrésvényekkel rendelkezik, ezáltal nem bír eltérő szavazati jogokkal.

8.7. Csalárd bűncselekményre, csőd- és felszámolási eljárásra, valamint egyéb szankciókra vonatkozó nemleges nyilatkozat

A Kibocsátó tudomása szerint az Igazgatóság, Felügyelőbizottság és Auditbizottság tagjai közül:

- I. jelen Információs Dokumentum dátumát megelőző három évben senkit nem ítélték el csalárd bűncselekmény miatt;
- II. jelen Információs Dokumentum dátumát megelőző három évben senki ellen nem indult bűncselekmény elkövetésének gyanúja miatt eljárás;
- III. a jelen Információs Dokumentum dátumát megelőző három évben senki sem volt a beosztásából eredően részese semmilyen csődeljárásnak, csődgondnokságnak vagy felszámolási eljárásnak;
- IV. a jelen Információs Dokumentum dátumát megelőző három évben senki ellen sem indított semmilyen törvényi vagy szabályozó hatóság (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) hivatalos vádemelést és/vagy nem alkalmazott szankciókat; ennek megfelelően ezen személyek egyikét sem tiltották el bírósági ítélettel semmilyen társaság igazgatási, irányító és felügyelő szervében betöltött tagságától, illetve üzleti tevékenységének irányításától.

8.8. Összefoglalás a Kibocsátó alapszabályában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezésekről

8.8.1. Közgyűlés

A 2022. július 26.. napján megtartott Közgyűlés elfogadta a Kibocsátó nyilvános részvénytársasági működésre vonatkozó Alapszabályát, amelynek rendelkezései a Társaság részvényeinek a BÉT Xtend platformjára történő regisztrációja napjától lépnek hatályba.

Az Alapszabály az alábbi főbb rendelkezéseket tartalmazza a Kibocsátó Közgyűlésére vonatkozóan:

A részvényesek a jogszabály vagy az Alapszabály alapján az őket megillető döntési jogköröket a részvényesek összességéből álló Közgyűlésen gyakorolják. A Közgyűlés a Társaság legfőbb szerve.

A Közgyűlés hatáskörébe tartozik minden olyan kérdés, amit jogszabály vagy az Alapszabály a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.

A Közgyűlés hatáskörébe különösen az alábbi kérdések tartoznak:

- a) a társaság Alapszabályának megállapítása és módosítása;
- b) döntés a részvénytársaság működési formájának megváltoztatásáról;
- c) döntés a Társaság részvényeinek szabályozott piacról vagy multilaterális kereskedési rendszerből történő kivezetéséről, részvényeinek más piacra való átvezetéséről;
- d) a részvénytársaság átalakulásának és jogutód nélküli megszűnésének elhatározása;
- e) az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság és az Audit Bizottság tagjainak és az állandó könyvvizsgálónak a megválasztása, visszahívása, díjazásuk megállapítása;
- f) a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása, döntés a nyereség felhasználásáról;
- g) döntés osztalékelőleg fizetéséről;
- h) a társaság részvényeinek szabályozott piacra történő bevezetését követően a társaság felelős társaságirányítási jelentésének elfogadása;
- i) az egyes részvénytársaságokhoz fűződő jogok megváltoztatása, illetve az egyes részvényfajták,

osztályok átalakítása;

j) döntés azokban az ügyekben, amelyeket az Alapszabály 6.2 pontja (Értékhatártól függő ügyek) a Közgyűlés hatáskörébe sorol;

k) döntés az alaptőke felemeléséről és leszállításáról, illetve az igazgatóság részére felhatalmazás adása az alaptőke felemelésére;

l) döntés átváltoztatható, vagy jegyzési jogot biztosító kötvény kibocsátásáról;

m) döntés a társaság azonos részvényfajtaához tartozó, egy sorozatot alkotó részvényeinek tőzsdei bevezetésének, továbbá kivezetésének kezdeményezéséről;

n) döntés a saját részvény megszerzéséről;

o) döntés a saját részvényre kapott nyilvános vételi ajánlat elfogadásáról;

p) döntés a nyilvános vételi ajánlattételi eljárás megzavarására alkalmas lépések megtételéről;

q) döntés az Igazgatóságnak az alaptőke felemelésére, kötvénykibocsátásra vonatkozó felhatalmazásáról;

r) döntés az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok valamint a vezető állású munkavállalók hosszú távú díjazásának és ösztönzési rendszerének irányelveiről, keretéről – javadalmazási politika ;

s) döntés minden olyan kérdésben, amit törvény, vagy az Alapszabály a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.

A közgyűlés a fenti a), b), d), i) és o) pontokban foglalt kérdésekben, valamint a k) pont alatti alaptőke leszállításról a Közgyűlésen képviselt szavazatok háromnegyedes többségével dönt, egyebekben a Közgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

A c) pont vonatkozásában a Társaság kifejezetten vállalja, hogy a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (továbbiakban: „Tpt.”) 63. § (7) bekezdésében a kivezetésről szóló közgyűlési döntést nem támogató részvényesek számára biztosított eladási jogot biztosítani fogja a Tpt.-ben írt feltételekkel azonos feltételek szerint. E tekintetben a jelen pont rendelkezését a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság mint piacműködtető és a Társaság a Ptk. 6:136. § szerinti, a Társaság által harmadik személy javára szóló szerződéses kötelezettségvállalásnak tekintik, amelynek során a Társaság elfogadja, hogy a mindenkor hatályos Budapesti Értéktőzsde Xtend Általános Üzletszabályzatára hivatkozással az érintett részvényes közvetlenül követelheti a Társaságtól, hogy a részvényeit a Tpt. 63. § (7) bekezdésének, illetőleg 63/A §-ának megfelelően tőle vegye meg. A részvényes a javára kikötött fenti vételi kötelezettség teljesítését a Társaság kivezetéséről szóló közgyűlési határozatáról történt tudomásszerzését követően követelheti, tekintettel arra, hogy a részvényes javára szóló jelen pont szerinti kötelezettségvállalásról történt értesítésének egyrészt a mindenkor hatályos Budapesti Értéktőzsde Xtend Általános Üzletszabályzata bárki számára elérhető módon történt közzététele, másrészt a részvényesnek a Társaság kivezetési döntéséről való tudomásszerzése minősül.

Bizonyos meghatározott értékhatárt elérő olyan ügyletek esetében, amelyek értéküknél fogva jelentősek, és a társaság vagyoni helyzetét alapjaiban határozzák meg, a Közgyűlés támogató döntésére van szükség. A Közgyűlés hatáskörébe tartozik:

a) olyan jogügylet megkötése, amely által a társaság az saját tőkéjének 150 %-át meghaladó mértékben vállalna garanciát, kezességet és hasonló helytállási kötelezettséget;

b) a hitelfelvétel engedélyezése, amennyiben a hitel felvételével a társaság hitelállománya meghaladja a társaság saját tőkéjének 100 %-át;

- c) bármilyen vagyontárgy, vagyoni értékű jog elidegenítése, ha a szerződés értéke meghaladja a társaság saját tőkéjének 100 %-át;
- d) új gazdasági társaság alapítása, vagy már működő gazdasági társaságban érdekeltség megszerzéséről szóló döntés meghozatala, ha a kötelezettségvállalás mértéke a részvénytársaság alaptőkéjének 100 %-át meghaladja.

A Közgyűlés határozatképes, ha azon a leadható szavazatok több mint felét képviselő, szavazásra jogosult részvényes részt vesz. Minden 10 Ft (tíz forint) névértékű részvény egy szavazatra jogosít.

A Társaság a Közgyűlésen hozott határozatokat honlapján és a jogszabályban meghatározott közzétételi helyeken közzéteszi.

8.8.2. Igazgatóság

A Kibocsátó Közgyűlése által 2022. július 26. napján elfogadott, nyilvános részvénytársasági működésre vonatkozó Alapszabály az alábbiak szerinti főbb szabályokat tartalmazza az Igazgatóság tekintetében:

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, amely legalább három, legfeljebb hét tagból áll. Az Igazgatóság tagjait a Közgyűlés választja. Az Igazgatóság döntéseit egyszerű szótöbbséggel hozza.

Az Igazgatóság tagjai közül elnököt választ. Az Igazgatóság ügyrendjét maga állítja össze és fogadja el.

Az Igazgatóság tagjai feladataikat a Társaság érdekeinek megfelelően kötelesek ellátni.

Az Igazgatóság hatáskörébe tartozik minden olyan kérdés eldöntése, amely nem tartozik a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, illetőleg amelyek eldöntését a jogszabályok és az Alapszabály az Igazgatóság hatáskörébe utalják.

A Közgyűlés felhatalmazhatja az Igazgatóságot saját részvény vásárlására, legfeljebb tizennyolc hónapos időtartamra. A felhatalmazással együtt meg kell határozni a megszerezhető részvények fajtáját (osztályát), számát, névértékét, visszerthes megszerzés esetében az ellenérték legalacsonyabb és legmagasabb összegét. Nincs szükség a Közgyűlés által adott előzetes felhatalmazásra, ha a részvények megszerzésére a Társaságot közvetlenül fenyegető, súlyos károsodás elkerülése érdekében, illetőleg jogszabály által meghatározott egyéb esetekben kerül sor.

Az Igazgatóság tagjai e jogkörükben eljárva harmadik személynek okozott károkért a Társaság felel. Az Igazgatóság tagja a jogi személlyel egyetemlegesen felel, ha a kárt szándékosan okozta. Az Igazgatóság tagjai az ügyvezetési tevékenység során a Társaságnak okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a Társasággal szemben.

Ha az Igazgatóság tagja vezető tisztségviselői megbízást fogadna el, akkor az új vezető tisztségviselői megbízás elfogadásáról írásban tájékoztatni köteles a Társaságot.

Az Igazgatóság tagjai kötelesek a tevékenységük során tudomásukra jutott üzleti titkot időbeli korlátozás nélkül megőrizni.

8.8.3. Felügyelőbizottság

Az Információs Dokumentum lezárásának időpontjában a Társaság Felügyelőbizottsággal rendelkezik. A Kibocsátónál a 2021. június 26. napján meghozott közgyűlési határozatok és elfogadott Alapszabály alapján a Felügyelőbizottság az alábbi főbb rendelkezések szerint működik,:

A Felügyelőbizottság a Társaság ellenőrző testülete, amely a Közgyűlés részére ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. A Felügyelőbizottság három természetes személy tagból áll.

A Felügyelőbizottság testületként jár el. Ellenőrzési feladatait állandó jelleggel vagy eseti döntések alapján tagjai között megoszthatja.

A Felügyelőbizottság maga állapítja meg működésének szabályait, ügyrendjét a Közgyűlés hagyja jóvá.

A Felügyelőbizottság a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, a vezető állású munkavállalótól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja.

A Felügyelőbizottság feladata a közgyűlés összehívásának kezdeményezése abban az esetben, ha törvénybe, az Alapszabályba, a Közgyűlés határozataiba ütköző intézkedéseket, vagy a Társaság és a részvényesek érdekeit sértő mulasztásokat vagy visszaéléseket tapasztal.

A Felügyelőbizottság köteles a Közgyűlés vagy a Közgyűlés hatáskörében eljáró Igazgatóság elé kerülni valamennyi fontosabb előterjesztést megvizsgálni és ezekkel kapcsolatos álláspontját a Közgyűlés vagy Igazgatóság ülésén ismertetni.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a Közgyűlés csak a Felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat.

8.8.4. Auditbizottság

Az Információs Dokumentum lezárásának időpontjában a Társaság Auditbizottsággal nem rendelkezik. A Kibocsátó 2022. július 26. napján meghozott közgyűlési határozatai és elfogadott Alapszabálya szerint a Társaság részvényeinek a BÉT Xtend platformjára történő regisztrációja napjától Auditbizottság kezdi meg működését, az alábbi főbb rendelkezések szerint:

Az Auditbizottság három természetes személy tagból áll, akiket a Közgyűlés a Felügyelőbizottság független tagjai közül, felügyelőbizottsági tagságukkal azonos időtartamra választ. Az Auditbizottság legalább egy tagjának számviteli vagy könyvvizsgálói szakképesítéssel kell rendelkeznie és tagjainak együttesen rendelkezniük kell a Társaság tevékenysége szerinti ágazattal kapcsolatos szaktudással.

Az Auditbizottság a Felügyelőbizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben segíti, továbbá

- figyelemmel kíséri a Társaság belső ellenőrzési, kockázatkezelési rendszereinek hatékonyságát, valamint a pénzügyi beszámolás folyamatát és szükség esetén ajánlásokat fogalmaz meg;
- figyelemmel kíséri az éves beszámoló jogszabályi kötelezettségen alapuló könyvvizsgálatát, figyelembe véve a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény (a továbbiakban: Kkt.) szerinti könyvvizsgálói közfelügyeleti feladatokat ellátó hatóság által lefolytatott, a Kkt. szerinti minőségellenőrzési eljárás során tett megállapításokat és következtetéseket;
- felülvizsgálja és figyelemmel kíséri a könyvvizsgáló vagy a könyvvizsgáló cég függetlenségét, különös tekintettel a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről és a 2005/909/EK bizottsági határozat hatályon kívül helyezéséről szóló, 2014. április 16-i 537/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 5. cikkében foglaltak teljesülését.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a Közgyűlés csak az Auditbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat.

8.9. Munkavállalók

A Társaság nagy figyelmet fordít a jól képzett, elkötelezett és motivált munkavállalók kiválasztására és megtartására. A Társaságnál (az építőipari termelésben részt vevőket kivéve) valamennyi munkavállaló legalább középfokú végzettséggel rendelkezik, de 20 %-uk felsőfokú, diplomás.

Valamennyi munkavállaló a foglalkoztatására vonatkozó, egységes munkaszerződéssel rendelkezik, a Társaságnál be nem jelentett foglalkoztatás nem zajlik.

A Társaságnál szakszervezet és Üzemi Tanács nem működik, Kollektív Szerződés nincs.

9. A konszolidációba bevont Társaságon kívüli kapcsolt vállalkozásokkal folytatott jelentős ügyletek

Kapcsolt vállalkozásokkal a Társaság jelentős ügyletet nem folytatott, kizárólag finanszírozási (eseti vagy tagi kölcsön nyújtása) természetű kapcsolat volt a vállalkozások között.

10. Pénzügyi információk

10.1. Auditált korábbi pénzügyi információk

A legutóbbi 3 lezárt évének, 2019, 2020-as és 2021-es auditált beszámolóit, auditált konszolidált beszámolóit és könyvvizsgálói jelentései az I. számú mellékletekben találhatóak.

10.2. Konszolidált éves pénzügyi beszámoló

A Kibocsátó konszolidált éves pénzügyi beszámolót nem készít.

10.3. Nyilatkozat működő tőkéről

A Kibocsátó működő tőkéje elegendő jelenlegi szükségleteire, nincsen szükség a működő tőke pótlására.

11. Munkavállalói ösztönző rendszerek bemutatása

A Társaságnál munkavállalói vagy vezetői tulajdonosi részesedési program nem működik. Azonban a Társaság számos alkalmazotti ösztönző rendszerrel rendelkezik.

- ✓ Tanulmányi szerződések rendszere (ingatlanközvetítői képzés igény esetén)
- ✓ Belső vezetői és szakmai tréningek
- ✓ Minden munkavállaló számára elérhető szakmai továbbképzések
- ✓ Munkavállalói hitel lehetőségek (eseti elbírálás alapján)
- ✓ Szelektív céges gépjármű használat
- ✓ Motivációs erővel bíró munkakörülmények

12.Értékpapírokhoz és részvénytőkéhez kapcsolódó információk

12.1. Kibocsátott részvénytőke

A Kibocsátó cégjegyzékbe bejegyzett alaptőkéje 298 millió Ft., amely 29.800.000 darab, egyenként 10,- Ft. (azaz tíz Forint), névértékű, dematerializált, névre szóló törzsrészvényből áll. Az értékpapírok ISIN kódja: HU0000175476

A Társaság részvényesi szerkezete az alábbi:

ENVIRO-GEO Kutatási, Oktatási és Szolgáltató Bt.

Részvényeinek darabszáma: 25.767.000 db 10 Ft névértékű törzsrészvény

Kibocsátóban fennálló tulajdoni hányad: 86,47 %

dr. Fodor István

Részvényeinek darabszáma: 4.033.000 db 10 Ft névértékű törzsrészvény

Kibocsátóban fennálló tulajdoni hányad: 13,53 %

12.2. A részvényekhez kapcsolódó jogok

A részvényes a Társasággal szemben részvényesi jogait csak akkor gyakorolhatja, ha a részvényt a részvénykönyvbe bejegyezték. A részvényes a Társasággal szemben részvényesi jogai gyakorlására a részvénykönyvbe történő bejegyzést követően, a tulajdonosi igazolás (részvényesi megfeleltetés) alapján jogosult. A bejegyzés elmaradása a részvény feletti tulajdonjogot nem érinti.

A részvénykönyvi bejegyzés akkor tagadható meg, ha a részvényes a részvényét jogszabálynak vagy az Alapszabálynak a részvény átruházásra vonatkozó szabályait sértő módon szerezte meg.

A részvényes részvénykönyvi bejegyzését kérelmére törölni kell.

A Társaság részvénykönyvét az Igazgatóság vezeti, vagy annak vezetésére megbízást ad, amely esetben a megbízás tényét és a részvénykönyv vezetőjének adatait a Céglőnyben és a Társaság közzétételi helyein közzéteszi.

A Társaság 2022. június 26. napján elfogadott, nyilvános részvénytársasági működésre vonatkozó Alapszabályában meghatározott részvényesi jogok a következők:

12.2.1. A részvényt megillető vagyoni jogok

Osztalékhoz való jog

A részvényt a Társaság felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényei névértékére jutó arányos hányad (osztalék) illeti meg. Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az Igazgatóság által meghatározott és osztalékfizetésre vonatkozó közleményben meghirdetett fordulónapra vonatkozó tulajdonosi megfeleltetés alapján a részvénykönyvbe bejegyzésre került. A Társaság az osztalékra jogosult részvényeseket megillető részesedés meghatározásakor a saját részvényekre eső osztalékot nem veszi figyelembe.

A Közgyűlés az Igazgatóság javaslatára dönt az osztalékfizetésről. Az osztalékfizetés időpontját az Igazgatóság határozza meg. Az osztalékfizetés mértékéről, valamint az osztalékfizetés kezdő napjáról rendelkező határozatokon alapuló, az osztalék mértékét is tartalmazó közlemény első megjelenése és az osztalékfizetés kezdő napja között legalább 10 munkanapnak kell eltelnie.

A Társaság köteles a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Xtend Általános Üzletszabályzata szerinti Ex-kupon Nap előtt 2 (Kettő) Kereskedési Nappal nyilvánosságra hozni az osztalék végleges mértékét. Az Ex-kupon Nap legkorábban a kupon mértékét megállapító közgyűlést követő harmadik Kereskedési Nap lehet.

Likvidációs hányadhoz való jog

A Társaság jogutód nélküli megszűnése esetén a hitelezők kielégítése után fennmaradt vagyon a Társaság részvényeseit illeti meg olyan arányban, amilyen arányban ők vagy jogelődjük a Társaság javára vagyoni hozzájárulást ténylegesen teljesítettek.

Elsőbbségi jog az alaptőke-emelés során (jegyzési elsőbbség)

Az alaptőke pénzbeli hozzájárulás ellenében történő felemelése esetén a részvényesek a részvények átvételére elsőbbségi joggal rendelkeznek. Az elsőbbségi jog gyakorlására valamennyi részvényes, sorrend nélkül jogosult.

A részvények átvételére vonatkozó elsőbbségi jog gyakorlásának feltétele, hogy az alaptőke-emelésről és az elsőbbségi jog gyakorlásának lehetőségéről közzétett tájékoztató hirdetmény megjelenésétől számított 15 napon belül a részvényes, aki elsőbbségi jogával élni kíván, az általa megszerezni kívánt részvényt mennyiség átvételére vonatkozó kötelezettségvállalást tegyen. A kötelezettségvállalás akkor joghatályos, a részvényes mindazon feltételeket teljesíti, amelyeket az alaptőke-emelésről szóló határozat előír.

A Közgyűlés – az Igazgatóság előterjesztése alapján – a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlását korlátozhatja, illetve kizárhatja. Ebben az esetben az Igazgatóságnak az előterjesztésben be kell mutatnia a jegyzési elsőbbségi jog korlátozására, illetve kizárására irányuló indítvány indokait, az alaptőke-emelés célját, a kibocsátandó részvények számát, fajtáját, osztályát, azok ellentételezését, a korlátozás vagy kizárás indokolását.

12.2.2. A részvényest megillető közgyűlési jogok

Közgyűlésen való részvétel és szavazás joga

A részvényes jogosult a Közgyűlésen részt venni, felvilágosítást kérni, valamint észrevételt és indítványt, illetve napirend kiegészítésére javaslatot tenni, szavazati joggal rendelkező részvény birtokában szavazni. Minden törzsrészvény feljogosítja a részvényest szavazati jogra, minden 10,- (Tíz) Ft névértékű névre szóló törzsrészvényhez 1 (egy) darab szavazat kapcsolódik

Tájékoztatáshoz való jog

A Közgyűlés napirendjére tűzött ügyre vonatkozóan a részvényesnek a Közgyűlés napja előtt legalább nyolc nappal benyújtott írásbeli kérelmére az Igazgatóság a napirendi pont tárgyalásához a szükséges

felvilágosítást - jogszabályban foglalt kivétellel - köteles megadni úgy, hogy a részvényes a szükséges felvilágosítást legkésőbb a közgyűlés napja előtt 3 (három) nappal megkapja.

12.2.3. Képviselthez való jog

A részvényes részvényesi jogosultságait képviselő útján is gyakorolhatja. Egy képviselő több részvényest is képviselhet, egy részvényesnek azonban csak egy képviselője lehet. Nem lehet képviselő a Kibocsátó vezető tisztségviselője, felügyelőbizottsági tagja és a könyvvizsgálója. A képviseletre szóló meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

A részvényes a részvényesi jogainak Kibocsátóval szemben történő gyakorlására részvényesi meghatalmazottat bízhat meg. A részvényesi meghatalmazott a részvényesi jogokat saját nevében, a részvényes javára gyakorolja. A részvényesi meghatalmazottat a részvénykönyvbe be kell jegyezni.

12.2.4. A részvényeseket megillető kisebbségi jogok

Közgyűlés összehívásának joga

A Társaság azon részvényese vagy részvényesei, akik együttesen a szavazati jogok legalább egy százalékával (1%) rendelkeznek, az ok és a cél megjelölésével bármikor kérhetik a Társaság Közgyűlésének összehívását. Ha az Igazgatóság a kérelem kézhezvételétől számított nyolc (8) napon belül nem intézkedik a Közgyűlés lehető legkorábbi időpontra történő összehívása érdekében, úgy a Közgyűlést az indítványozók kérelmére a Társaságot nyilvántartó bíróság hívja össze vagy felhatalmazza az indítványozókat annak összehívására.

Napirend kiegészítéséhez való jog

Ha a Társaságban együttesen a szavazatok legalább egy százalékával rendelkező részvényesek a napirend kiegészítésére vonatkozó - a napirend részletezettségére vonatkozó szabályoknak megfelelő - javaslatot vagy a napirenden szereplő vagy arra felveendő napirendi ponttal kapcsolatos határozattervezetet a Közgyűlés összehívásáról szóló hirdetemény megjelenésétől számított 8 (nyolc) napon belül közlik az Igazgatósággal, az Igazgatóság a kiegészített napirendről, a részvényesek által előterjesztett határozattervezetekről a javaslat vele való közlését követően hirdeteményt tesz közzé. A hirdeteményben megjelölt kérdést napirendre tűzöttnek kell tekinteni.

Egyedi könyvvizsgálat kezdeményezésének joga

Ha a Társaság Közgyűlése elvetette vagy nem bocsátotta határozathozatalra azt az indítványt, amely szerint az utolsó beszámolót, illetve az utolsó két évben az Igazgatóság tevékenységével kapcsolatos valamely gazdasági eseményt vagy kötelezettségvállalást ezzel külön megbízandó könyvvizsgáló vizsgálja meg, ezt a vizsgálatot a szavazati jogok legalább egy százalékával rendelkező részvényesnek vagy részvényeseknek a Közgyűléstől számított 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül benyújtott kérelmére a nyilvántartó bíróság a Társaság költségére köteles elrendelni és a könyvvizsgálót kijelölni.

A Társaságnak együttesen a szavazatok legalább egy százalékával rendelkező részvényesei a részvényesek javára a Társaság saját tőkéjéből, a részvényesek tagsági jogviszonyára figyelemmel teljesített kifizetés

jogszerűségének vizsgálata céljából a kifizetéstől számított egyéves jogvesztő határidőn belül könyvvizsgáló kirendelését kérhetik a nyilvántartó bíróságtól, ha a kifizetés következtében a Társaság saját tőkéje nem éri vagy érné el a Társaság alaptőkéjét vagy veszélyeztetné a Társaság fizetőképességét.

Igényérvényesítés kezdeményezéséhez való jog

Ha a Közgyűlés elvetette vagy nem bocsátotta határozathozatalra azt az indítványt, hogy a Társaságnak valamely részvényes, vezető tisztségviselő, felügyelőbizottsági tag, továbbá a könyvvizsgáló ellen támasztható követelését érvényesítsék, a követelést a szavazati jogok egy százalékával rendelkező részvényesek a Közgyűléstől számított 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül a Társaság képviselőjében a Társaság javára maguk is érvényesíthetik.

12.3. Részvények átruházhatósága

A dematerializált részvény átruházására a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseken – így a a Ptk., a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.), valamint az értékpapír-számlavezetésről rendelkező és egyéb jogszabályok rendelkezések túl további korlátozások nincsenek, a részvények szabadon átruházhatók, ugyanakkor dematerializált részvény megszerzésére és átruházására kizárólag értékpapírszámlán történő terhelés illetve jóváírás útján kerülhet sor. A részvény tulajdonosának - az ellenkező bizonyításáig - azt kell tekinteni, akinek számláján az értékpapírt nyilvántartják.

13. Bírósági, választottbírói vagy egyéb hatósági eljárások

A Társaság jelenleg nem fél olyan peres vagy peren kívüli eljárásban, egyéb hatósági eljárásban, amelynek (pertárgy)értéke meghaladná a saját tőke 10%-át. Mindamellet a Társaság részvételével jelenleg egy peres eljárás van folyamatban, amelybe egy társasházi lakásingatlan megvásárlásával került XVI. alperesi pozícióban a Társaság, jogutódlással. A per tárgya szerint egy társasházi ingatlan közös tulajdonában lévő bizonyos meghatározott telekrészének és a szomszédos telek közötti területrendezés, a két ingatlan közötti kölcsönös terület átadással, telekhatár rendezéssel. A Társaság a perben és annak kimenetelében közvetlenül nem érintett, a Társaság tulajdonában álló társasházi lakásingatlan értékére nincs jelentős kihatással a per eredménye, így közvetlen kockázatot tulajdonképpen a nagyszámú alperesek között pervesztesség esetén szétszórt perköltség viselése jelenthet. A befektetők/befektetés szempontjából kockázatként nem tekinthető a jogvita.

14. Lényeges szerződések

A Kibocsátó megítélése vagy az általa kibocsátott részvény értékelése szempontjából szokásos üzletmenetén kívül kötött fontosabb szerződésekkel a Társaság nem rendelkezik.

15. Információ a tervezett kibocsátásról

A Társaság 2022-ben nem tervez kibocsátást.

16. Információ az értékesítő részvényesekről

Részvényesi értékesítést a jelenlegi tulajdonosok nem terveznek.

17. A kibocsátás összege és költsége

A Társaság a 2022-es évre nem tervez tőkebevonást és nem kerül sor új részvények kibocsátására. Az Xtend piaci tervezett regisztrációval egyidejűleg sem a Kibocsátó, sem a Kibocsátó tudomása szerint más személy – nem tervez nyilvános tranzakciót. Ugyanakkor a tervek szerint a Társaság stratégiájának megvalósítása érdekében 2023 során sor kerül tőkebevonásra.

18. Árfolyamstabilizációs mechanizmusok

A Részvények BÉT Xtend piacra történő regisztrációját követően, a Részvényekkel történő kereskedés során sem a piaci visszaélésekről (piaci visszaélésekről szóló rendelet), valamint a 2003/6/EK európai parlamenti és

tanácsi irányelv és a 2003/124/EK, a 2003/125/EK és a 2004/72/EK bizottsági irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács 596/2014/EU rendelete (2014. április 16.) alapján, semmilyen más módon nem fog sor kerülni a Részvények kereskedésének szervezett stabilizálására.

19.Egyéb, kulcsfontosságúnak ítélt információk

A Kibocsátó az Xtend regisztrációt követően a zártkörűen működő részvénytársaságból nyilvánosan működő részvénytársasági formára vált, melynek során Felügyelőbizottság felállítására és Auditbizottság létrehozására kerül sor.

A nyilvános részvénytársaság alapszabályának tervezetét csatoltuk. (II. sz. melléklet).

A Kibocsátó köztartozásmentes adózónak minősül, továbbá nem foglalkoztat be nem jelentett munkavállalót.

20.Kiegészítő információk

Az Információs dokumentum tartalma elsősorban a Társaság jelentései, írásos feljegyzései és személyes megbeszélésekre támaszkodik. Harmadik féltől átvett információknak tekinthető a Társaság által megbízási szerződés keretében foglalkoztatott könyvelő cég által, a mellékletben szereplő két évre visszamenőlegesen csatolt éves és könyvvizsgálói jelentések.

21.Megtekinthető dokumentumok

A Társaság honlapján(<https://lakasokneked.hu/befektetoknek/> elektronikus formában megtekinthetőek az alábbi dokumentumok:

- Beszámolók:
2019-es évre vonatkozó beszámoló:
https://lakasokneked.hu/assets/MULTIHOME_evesbesz_2019.pdf

2020-as évre vonatkozó beszámoló:
https://lakasokneked.hu/assets/MULTIHOME_evesjel_2020.pdf

2021-es évre vonatkozó beszámoló:
https://lakasokneked.hu/assets/MULTIHOME_evesbesz_2021.pdf
- Alapszabály

Hatályos Alapszabály:
https://lakasokneked.hu/assets/Alapszabaly_2022_hatalyos.pdf

2022. július 26-án elfogadott, a működési formaváltásra tekintettel módosított Alapszabály:
https://lakasokneked.hu/assets/Alapszabaly_NYRT.pdf

22.Fogalom meghatározások

Az Információs dokumentumban szereplő fogalmak, jelentősebb kifejezések és rövidítések jelentése a következő:

Alapszabály – a Kibocsátó 2022. július 26-án kelt alapszabálya

Audit Bizottság – a Kibocsátó Audit Bizottsága

BÉT - Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; Cg. 01-10-044764)

BEVA – Befektető-védelmi Alap

Bszt. - A befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény

COVID - A Covid19-világjárvány a SARS-CoV-2 vírus okozta, Covid19 elnevezésű betegséggel fertőző pandémia

Ctv. – A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény

Domain/Domén - A domén a számítógépek (kiszolgálók) azonosítására szolgáló névtartomány

EBITDA - Kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény (angolul: earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)

GINOP – Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program - Európai uniós forrásból finanszírozott önálló és kombinált hitelprogramok

EU – European Union – Európai Unió

Felügyelet - Magyar Nemzeti Bank

Felügyelőbizottság - a Kibocsátó felügyelőbizottsága

Ft. vagy Forint - Magyarország törvényes fizetőeszköze

IFRS - Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok

Igazgatóság - a Kibocsátó igazgatósága

Információs Dokumentum - a jelen információs dokumentum, amely a BÉT „Az Xtend általános üzletszabályzata” alapján készült

ISIN - Az ISIN (International Securities Identification Number = nemzetközi értékpapírkód) azonosító az értékpapírok egyedi azonosítását lehetővé tevő egyedi kód, amely az értékpapír kötelező alaki eleme.

KELER - KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-042346;

székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.)

KEHI – Kormányzati Ellenőrzési Hivatal

Kft. – Korlátolt felelősségű társaság

Kijelölt Tanácsadó - Navigator Investments Zrt. (1075 Budapest, Madách Imre út 13-14., Cg. 01-10-140965)

KKV – Mikro-, kis és középvállalkozások hivatalos definíciója

KKVtv. - A kis- és középvállalkozásokról, fejlődésük támogatásáról szóló 2004. évi XXXIV. törvény

KMR - Közép-Magyarországi Régió

KSH - Központi Statisztikai Hivatal

A Társaság – MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Multihome Zrt.) (székhelye: 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A.; Cégjegyzékszám: 02-10-060429; a továbbiakban: „Társaság” vagy „Kibocsátó”)

MULTIHOME Csoport: A MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Zrt. illetve a tulajdonában álló két gazdasági társaság, a MULTIHOME-Invest Befektetési Kft. és a Rádi Lakópark Kft.

NHP hitel – A Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram fix konstrukciója

NyRt – Nyilvánosan működő részvénytársaság

OBA – Országos Betétbiztosítási Alap

PR – Public Relations, közönségkapcsolatok. Egy szervezet és környezete között a vélemény és a viselkedés befolyásolásával kölcsönös megértést, jóakaratot és támogatást építsen és tartson fenn.

Ptk. - A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

Részvény(ek) - A Kibocsátó valamennyi, összesen 29.800.000 darab, 10 Forint névértékű dematerializált úton előállított törzsrészvénye

Számviteli törvény - a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény

Szja. – Személyi jövedelemadó

SZTNH - Szellemi Tulajdon Nemzeti Hivatala, korábban Szabadalmi Hivatal

Sztv. - Számviteli törvény

TEÁOR - gazdasági tevékenységek osztályozási rendszere

Tao. - 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról

Tpt. – Tőkepiaci törvény – Tőkepiacról szóló 2001 évi CXX törvény

Vis Major – Elháríthatatlan külső ok

Xtend - a BÉT által működtetett Bszt. szerinti multilaterális kereskedési rendszer, amely harmadik felek pénzügyi eszközökre irányuló, vételi és eladási szándékát hozza össze megkülönböztetés mentes módon, szerződést eredményezve

Zrt. - Zártkörűen működő részvénytársaság

23.Mellékletek

- I. Számú Melléklet - A Társaság auditált pénzügyi beszámolói (2019/2020/2021 évi auditált beszámolók, könyvvizsgálói jelentések)

- II. Számú Melléklet - A Társaság Alapszabályai (Az *Információs Dokumentum* készítésekor hatályos, valamint a 2022. július 26. napján elfogadott, a nyilvános működés rendelkezéseit tartalmazó Alapszabályok)