



FÉLÉVES JELENTÉS
MULTIHOME Nyrt.
2025. 1. félév

2025. január 1-től 2025. június 30-ig
a jelentés nem auditált, nem konszolidált

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

H-7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A.,

Cg. 02-10-060429; a továbbiakban: „Társaság” vagy „Kibocsátó”

Tisztelt Részvényesünk!

A MULTIHOME Nyrt. Igazgatósága a jogszabályi előírásoknak megfelelően összeállította és jelen dokumentumban mutatja be Társaság 2025-es első féléves jelentését.

Változatos körülmények között zajlott gazdasági tevékenységünk, pozitív és negatív hatások is érték az ingatlanpiacot és az építőipart a jelentési időszakban. Ennek hatására a MULTIHOME Nyrt. árbevétele a bázis időszakhoz képest nőtt, 332.157 ezer Ft-ot tett ki (2024. június 30-án: 299.939 ezer). Nettó eredményünk viszont csökkent, 63.660 ezer forintot realizáltunk, mely kis mértékben marad el a bázis félévi 65.597 ezer forinttól

E jelentésben nem konszolidált adatok kerülnek bemutatásra, így a két leányvállalat teljesítményét a bemutatott adatok nem tartalmazzák.

Előkészítésre került a beszámolási időszakban egy zártkörű alaptőke-emelés is, amely a jelentési időszak után valósult meg sikeresen, és amely a Társaság céljainak elérésére megfelelő forrás bevonását tette lehetővé.

Üzletágainkat, tevékenységünket a következőkben részletesen is bemutatjuk. A féléves jelentést Társaságunk a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu), a Magyar Nemzeti Bank által működtetett tőkepiaci közzétételek (www.kozzetetelek.hu), valamint a Társaság honlapján (www.multihomenyrt.hu) teszi közzé.

Pécs, 2025. szeptember 30.

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Igazgatósága

1. A 2025-es gazdasági év 1. féléve a MULTIHOME Nyrt-nél

Ezen jelentés a **Budapesti Értéktőzsde** által előírt **Xtend** általános üzletszabályzatára figyelemmel a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben (a továbbiakban: Számviteli tv.) meghatározott számviteli elveknek megfelelően készült. A dokumentum célja, hogy tájékoztasson az adott féléves időszakban történt eseményekről, változásokról és tendenciákról.

A jelentés jellege: A jelentés kizárólag a MULTIHOME Nyrt-re (leányvállalatok nélkül) terjed ki.

Ezen jelentés a Budapesti Értéktőzsde által előírt Xtend általános üzletszabályzata szerint készült.

Jelentéstételi időszak: **2025. január 1-től 2025. június 30-ig**

A MULTIHOMÉ Nyrt. pénzügyi mérlege – 2025. június 30.

adatok ezer forintban

Megnevezés	*2024.06.30	2024.12.31	*2025.06.30
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	288 730	303 237	304 990
IMMATERIÁLIS JAVAK	1 524	1 817	1 539
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0
Szellemi termékek	1 524	1 817	1 539
Üzleti vagy cégérték	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	39 923	46 859	46 289
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	38 483	45 563	45 109
Műszaki berendezések, gépek, járművek	85	63	41
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 355	1 233	1 139
Tenyészállatok	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	247 283	254 561	257 162
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	203 113	203 113	203 113
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	30 970	38 248	40 849
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
Egyéb tartós részesedés	13 200	13 200	13 200
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
FORGÓESZKÖZÖK	858 547	916 427	898 810
KÉSZLETEK	647 374	700 560	630 524
Anyagok	0	0	0
Befejezetlen termelés és félkész termék	0	0	0
Növendék-, hízó-, és egyéb állatok	0	0	0
Késztermékek	0	0	0
Áruk	647 100	696 560	625 892
Készletekre adott előlegek	274	4 000	4 632
KÖVETELÉSEK	192 836	194 564	215 903
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	10 150	0	21 197
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	100 554	83 260	83 260
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Követelések egyéb vállalkozással szemben	0	109 429	109 429
Váltókövetelések	0	0	0

Egyéb követelések	82 132	1 875	2 017
Követelések értékelési különbözete	0	0	0
Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
Egyéb részesedések	0	0	0
Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
Forgatási célú értékpapírok	0	0	0
Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
PÉNZESZKÖZÖK	18 337	21 303	52 383
Pénztár, csekkek	1 026	12 361	19 959
Bankbetétek	17 311	8 942	32 424
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	0	0	0
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
Halasztott ráfordítások	0	0	0
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	1 147 277	1 219 664	1 203 800
SAJÁT TŐKE	650 758	673 994	737 654
JEGYZETT TŐKE	298 000	298 000	298 000
- ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
TŐKETARTALÉK	0	0	0
EREDMÉNYTARTALÉK	182 451	114 951	203 784
LEKÖTÖTT TARTALÉK	104 710	172 210	172 210
ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
ADÓZOTT EREDMÉNY	65 597	88 833	63 660
CÉLTARTALÉKOK	0	0	0
Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
Egyéb céltartalékok	0	0	0
KÖTELEZETTSÉGEK	495 479	544 190	464 666
HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	241 690	195 447	195 164
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	233 024	170 403	170 402
Átváltoztatható és átváltozó kötvények	1 693	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	1 242	960
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	6 973	0	0
Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	23 802	23 802
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	253 790	348 743	269 502
Rövid lejáratú kölcsönök	124 078	127 668	127 668
- ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
Rövid lejáratú hitelek	13 988	110 383	10 253
Vevőktől kapott előlegek	26 235	72 000	59 000
Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók)	41 869	21 850	62 975
Váltótartozások	0	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	37 585	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10 035	16 842	9 606
Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 040	1 480	1 480
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 040	1 480	1 480
Halasztott bevételek	0	0	0
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	1 147 277	1 219 664	1 203 800

A MULTIHOME Nyrt. eredménykimutatása – 2025. június 30.

adatok ezer forintban

Megnevezés	*2024.06.30	2024.12.31	*2025.06.30
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	299 939	679 807	332 157
Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	299 939	679 807	332 157
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	0	0	0
EGYÉB BEVÉTELEK	49 302	48 803	0
- ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
Anyagköltség	401	3 505	3 301
Igénybe vett szolgáltatások értéke	11 074	40 221	14 846
Egyéb szolgáltatások értéke	3 559	8 436	1 688
Eladott áruk beszerzési értéke	244 196	518 564	225 593
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	259 230	570 726	245 428
Béreköltség	13 638	29 462	12 214
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	40	201
Bérjárulékok	1 127	2 495	1 016
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	14 765	31 997	13 431
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	693	1 683	848
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	840	12 949	3
- ebből: értékvesztés	3 000	0	0
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	73 713	111 255	72 447
Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0
- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	646	0
- ebből: értékelési különbözet	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	0	646	0
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5 116	11 662	7 805
- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	3 000	0
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	6 964	0

- ebből: értékelési különbözet	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	5 116	21 626	7 805
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-5 116	-20 980	-7 805
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	65 597	90 275	64 642
ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	0	1 442	982
ADÓZOTT EREDMÉNY	65 597	88 833	63 660

*Nem auditált pénzügyi adatok

2. Vezetőségi jelentés - Összefoglaló

A MULTIHOME Nyrt. ingatlanforgalmazó és fejlesztő, valamint közvetítéssel foglalkozó vállalkozás, amely 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 Társaság növekedési ütemén, amely 2025. első félévében is folytatódott. A cégcsoport új stratégiai üzletágain (műanyagipari gyártás, lakberendezési kereskedelem) keresztül törekszik a részvényesi érték növelésére:

- Ingatlanforgalmazási üzletág (lakásforgalmazás, lakáspiaci fejlesztés, építési projektek);
- Ingatlanközvetítői üzletág – hagyományos közvetítési tevékenység;
- Online megoldások, a MULTIHOMEAPP hirdetési portál és MultiCent projekt
- Hagyományos gyártó-termelő tevékenység a 100%-os tulajdonban álló leányvállalatában, a HELVID Kft-ben

Az MULTIHOME Nyrt. 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, amely az anyavállalat Nyrt. mellett a MULTIHOME-Bau Kft-t, az egyedi bútorgyártásban tevékenykedő MULTIHOME Bútor Kft-t és Helvid Kereskedelmi, Szolgáltató és Gyártó Korlátolt Felelősségű Társaság Kft-t takarja, budapesti exkluzív lakóingatlanok kialakításával, a hazai ingatlanpiacon új típusú ingatlanközvetítői tevékenységgel, és bútörüzemi és műanyagipari gyártással foglalkozik.

Célunk, hogy MULTIHOME Nyrt. egy nemzetközi szinten is jegyzett, a saját piaci szegmenseiben hazánkban meghatározó ingatlanpiaci fejlesztő és vagyonkezelő legyen hagyományos és innovatív piaci aktivitással, tőkepiaci jelenléttel.

A tőkepiaci jelenlét kapcsán nem csupán a forrásbevonás lehetőségére tekintünk, hanem legalább ilyen mértékben a tőzsdei jelenlét okozta marketing-előnyökre. Fontos számunkra, hogy partnereink számára erős, transzparens és egyedülálló, biztos alapként mutassuk be a MULTIHOME Nyrt-t.

2025. első félévében folytatódott a kereskedés a MULTIHOME részvényekkel a Budapesti Értéktőzsdén, az „X-Tend” piacán. Az elmúlt időszak változásait mutatja ez a grafikon:



(Forrás: Budapesti Értéktőzsde – www.bet.hu)

Rövid távú tervek

A MULTIHOME Nyrt. és leányvállalatai a korábban megfogalmazott célok és stratégia mentén végzik tevékenységüket. Főbb terveink az elkövetkező időszakra:

- A jelentési időszak legfontosabb ingatlanpiaci eseménye a magyar kormány által bevezetendő, első lakásvásárlást elősegítő Otthon Start program előkészítése volt. E program előzetes hatásai már az első félév végén tapasztalhatók voltak, az ingatlanpiac egyértelmű élénkülése a jelentési időszakban is megkezdődött. Terveink között szerepel az attraktív piaci körülmények maximális kihasználása.
- Nagy lehetőséget látunk a bevezetés alatt álló „MULTIHOME AranyÉvek” elnevezésű programunkban, amely terveink fókuszában áll. Az „AranyÉvek” Program keretében a MULTIHOME Nyrt. úgy vásárolja meg a lakott vagy a tulajdonos által használt ingatlant, hogy azt az Eladó haláláig használhatja, hasznait szedheti annak, miközben a Társaságunk egyszeri nagyobb összeget fizet meg a jogosultnak, aki így időskori éveiben nem lát szükséglet: minden régi álmát megvalósíthatja, és teljes biztonságban, jólétben, a megfelelő gondoskodás biztosításával töltheti időskorának szép éveit. Az AranyÉvek program célja, hogy az idősebb korosztály részére méltó, anyagilag független és gondtalan időskort biztosítsunk a megszokott környezetben. Az így megvásárolt lakóingatlanok kiemelkedően magas megtérülés mellett értékesíthetők.
- Helvid Kft., amely integráns része a MULTIHOME Nyrt. működésének, tovább folytatta műanyagipari termelő és kereskedelmi tevékenységét, új termékek piacra vezetésével. A Helvid Kft. évek óta stabil működés mellett két üzleti szegmensben érdekelt: egyfelől saját gyártóüzemében csomagolóanyag-gyártó és műanyagipari

feldolgozó tevékenységet végez, másrészt lakberendezési és lakásfelújítással kapcsolatos kereskedelemmel (padlóburkolatok, függönyök és tapéták kiskereskedelme) foglalkozik. A társaság integrált minőségirányítási rendszert működtet (ISO 9001, ISO 22000), feldolgozott alapanyagai mind élelmiszeripari tanúsítvánnyal rendelkeznek, így partnereinek jelentős része termékeit élelmiszeripari csomagolóanyagként használja. A cég kereskedelmi üzletága közvetlenül segítette a MULTIHOME Nyrt. ingatlan-fejlesztési tevékenységét, az ipari gyártás pedig a tevékenységek diverzifikálása körében tekinthető jelentős lépésnek. Rövid távú terveink között szerepel a kiskereskedelmi tevékenység megkezdése a leányvállalat új termékeivel: a horgászati kiegészítő eszközök, gumilövedékek, és speciális téglék már elérhetők a lakossági vásárlók számára is.

- Ingatlanközvetítői üzletágunk online felülete számos új funkcióval bővült, és terveink szerint a fejlesztés most is fókuszban marad. A hagyományos ingatlanközvetítés a MULTIHOME által innovatív elemekkel kiegészített üzleti szegmense terveink szerint a szokásosnál jóval nagyobb növekedési dinamikát fog hozni. Korábban ehhez kapcsolódva kezdtük fejleszteni a MULTIHOME sikerének kulcsfontosságú építőelemét, egy saját fejlesztésű hirdetési rendszert, amely alapvetően az ingatlanok, illetve az ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb áruk, szolgáltatások értékesítését segíti elő. A MULTIHOMEAPP népszerű a felhasználók körében, jelenleg több tízezer ingatlan szerepel a kínálatában. Meggyőződésünk, hogy a jövőben a MULTIHOME Nyrt. szerteágazó ingatlanpiaci tevékenysége és a menedzsment által megfogalmazott növekedési célok elérésében hatalmas segítség lesz saját hirdetési rendszerünk.

Összefoglalva: hagyományosnak nevezhető ingatlanpiaci szegmensekben, az ingatlanforgalmazásban és fejlesztésben is bővülést várunk az előző évekhez képest.

Alaptőke-emelés előkészítése

Társaságunk 2025. június 16-án rendkívüli közgyűlést tartott, ahol határozat született az Igazgatóság részére történő felhatalmazás vonatkozásában az alaptőke felemelésére.

A Közgyűlés 2/2025. (VI. 16.) határozatával felhatalmazta az Igazgatóságot a Társaság alaptőkéjének felemelésére, valamint jelen felhatalmazás időtartamára – az Igazgatóság erre vonatkozó határozata alapján, pénzbeli hozzájárulással megvalósuló alaptőke-emelés esetében – az Alapszabály 4.4. pontjában meghatározott jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásának korlátozására, illetve kizárására. Az Igazgatóság az alaptőke-emelés valamennyi típusa és módja – akár együttes – alkalmazásával, részvények zártkörű vagy nyilvános forgalomba hozatalával az alaptőkét saját elhatározása szerinti gyakorisággal, összegben, a névértéket és a kibocsátási értéket saját hatáskörében meghatározva bármikor felemelheti az általa választott részvényfajták és részvényosztályok – akár kombinált - kibocsátásával, azzal a korlátozással, hogy 2028. május 31. napjáig az alaptőkét összességében oly mértékben emelheti fel, hogy a Társaság új jegyzett tőkéje (alaptőkéje) az 500.000.000 Ft-ot, azaz Ötszázmillió forintot ne haladja meg.

Új részvényfajta, új részvényosztály vagy új részvénytípus kibocsátása esetén az Igazgatóság jogosult meghatározni az új részvényfajta, részvényosztály vagy részvénytípusozathoz kapcsolódó – a már meglévő részvénytípusozathoz eltérő - jogokat, így

különösen kamatozó részvény esetén a kamatfeltételeket, adott esetben a nem törzsrészvények törzsrészvényekké való átalakításának, illetve átalakulásának feltételeit, és mindezekre tekintettel a kibocsátási árat, átváltoztatható, illetve átváltozó kötvény kibocsátása esetén a Ptk. 3:303.§ (2) bekezdésre is figyelemmel a kötvény kibocsátási feltételeket, így különösen a Ptk. 3:303. § (4) bekezdése szerinti feltételeket.

Jelen felhatalmazás kiterjed a Ptk. és/vagy az Alapszabály szerint az alaptőke felemeléséhez kapcsolódó, egyébként a Közgyűlés hatáskörébe tartozó valamennyi döntés meghozatalára, ideértve különösen az Alapszabálynak az alaptőke felemelésével kapcsolatos módosítását, valamint az új részvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. által működtetett multilaterális vagy szabályozott piacra történő bevezetéséhez szükséges döntéseket is. Az alaptőke-emelés Igazgatóság általi végrehajtására egyebekben az Alapszabály, a Ptk. és a Tpt. rendelkezései irányadóak.

A Kibocsátó 2025.06.19. napján rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatást adott arról, hogy zárt körben tőkebevonást tervez, amelyben való részvételi lehetőséget kizárólag összességében 150 főt el nem érő – személyi kör részére kívánta lehetővé tenni:

1. Azon személyek, akik a Kibocsátó által 2025.06.12. napjára megrendelt tulajdonosi megfeleltetésben részvényesként szerepeltek (**„Meglévő Részvényesek”**),
2. A Meglévő Részvényeseken túl azon személyek, akiket a Kibocsátó saját elhatározásából közvetlenül megkeres (**„Potenciális Új Befektetők”**)

A kibocsátási árat, illetve a Tőkeemelés volumenét a Kibocsátó a Jogosulti Kör bevonásával megtartásra kerülő piaci közvéleménykutatás (**„Piaci Közvéleménykutatás”**) keretében beszerzett információk alapján alakította ki, a Tőkeemelésre felhatalmazó közgyűlési döntés keretein belül. A Potenciális Új Befektetők a Piaci Közvéleménykutatásban való részvételi szándékukat a Kibocsátó által a számukra lehetővé tett módon jelezhették.

3. A Társaság adatai

A Társaság cégneve: MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

A Társaság rövidített cégneve: MULTIHOME Nyrt.

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

A Társaság cégbejegyzésének helye Pécsi Törvényszék Cégbírósága (Pécs, Magyarország)
és cégjegyzékszám: 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 fő tevékenységi köre: 6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

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

A Társaság telefonszáma: +36 30 927 6677

Elektronikus elérhetőségek

Elérhetőség

MULTIHOME Nyrt. 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A.

e-mail cím: fodor.istvan@multihome.hu

telefonszám: +36 30 927 6677

A Társaság befektetői kapcsolattartója: dr. Fodor István

levelezési cím: MULTIHOME Nyrt. 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A.

e-mail cím: fodor.istvan@multihome.hu

telefonszám: +36 30 927 6677

Könyvvizsgáló

A Társaság könyvvizsgálatát a beszámolási 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.

Az Nyrt. könyvvizsgálatért személyében felelős könyvvizsgálója a Bankpont Kft. ügyvezetője, Tóth Ferenc Endre bejegyzett könyvvizsgáló (kamarai tagsági szám: 006311).

Kamarai tagsági száma: MKVK 006311

Felügyelet

A Társaság a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. Xtend platformjára regisztrált HU0000215612 ISIN azonosítójú törzsrésztvényei forgalomban tartása során a Magyar Nemzeti Bank, mint Felügyelet által elfogadott nyelvek közül magyar nyelven tesz eleget tájékoztatási kötelezettségének.

Részvénykönyv

A Társaság részvénykönyvét a Társaság Igazgatósága vezeti, melynek székhelye: 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A.

Közzétételi helyek

A MULTIHOME Nyrt. központi weboldalának elérhetősége www.multihomenyrt.hu Ezen az oldalon érhetők el Társaságunk tevékenységét bemutató tematikus információink (leányvállalatok aloldalai, befektetőknek szóló információk, hivatalos közlemények).

A www.multihomeapp.hu oldalon a Társaság által működtetett országos, független, ingyenesen használható ingatlan-hirdetési portál érhető el, amelyen immár több száz regisztrált felhasználó -magánszemély és ingatlan-közvetítő - hirdeti eladó-kiadó ingatlanját.

Működési forma

A Társaság jelenleg Nyilvánosan Működő Részvénytársaságként működik. A működési formaváltásáról a közgyűlés 2022. június 26. napján döntött a 8/2022. (VII. 26.) közgyűlési határozatban.

Kijelölt Tanácsadó

A korábbi kijelölt Tanácsadói Szerződésünk a Navigator Capital Services Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2040 Budaörs, Gyár utca 2., cégjegyzékét vezeti a Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 13-09-229325) és Társaságunk között 2024. december 31. napi hatállyal megszűnt.

A Kijelölt Tanácsadói feladatokat 2025. január 1-től a Whiteless Rock Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytárság, székhely: 1061. Budapest, Andrássy út 17., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-141750 látja el a Társasággal kötött megbízási szerződés alapján.

4. A Társaság tulajdonosi struktúrája, részvényei 2025. június 30-án

A **MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A.; cégjegyzékét vezeti a Pécsi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 02-10-060429; a továbbiakban „Társaság”) igazgatósága, mint részvénykönyvvezető a Társaság részvényeseiről az alábbi tulajdonosi struktúrát adjuk ki:

Név	Letétkezelő (igen/nem)	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ¹
1. ENVIRO-GEO Bt.	N	1.777.350.000 db	59,64%
2. Takács Roland	N	981.650.000 db	32,94%
3. Dr. Fodor István	N	201.650.000 db	6,77%
Összesen:		2.980.000.000 db	99,35%

¹ két tizedes jegyig kérjük megadni

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2025. június 30-án

	Névérték (Ft/db)	Kibocsátott darabszám	Össz-névérték (Ft)	Részvények fajtája
MULTIHOME részvény (ISIN HU0000216502)	0,1 HUF	2.980.000.000	298.000.000.- Ft	törzsrészvény
Részvények összesen			298.000.000.- Ft	

A részvényekhez kapcsolódó szavazati jogok száma 2025. június 30.

minden törzsrészvényhez 1 (egy) szavazat tartozik

	Saját részvények száma	Szavazati jogra jogosító	Részvényenkénti szavazati jog	Összes szavazati jog
--	---------------------------	-----------------------------	----------------------------------	-------------------------

		részvények		
MULTIHOME részvény	0 db	2.980.000.000 db	1	2.980.000.000 db
Szavazatok száma				2.980.000.000 db

5. Piacok és vevő

A jelentési időszakban is folytatódott a MULTIHOME Nyrt.-nél a korábban meghatározott startégia mentén az ingatlanpiac több területén folytatott kereskedelmi-fejlesztő tevékenység. Az ingatlan-kereskedelem, közvetítés, ingatlanfejlesztés, mint bevételt termelő tevékenység az év első felében az Nyrt.-nél 332.157 ezer forintos árbevételt termelt.

A MULTIHOME Csoport tevékenysége jelenleg az ország két régiójára összpontosul, a Dél-Dunántúli régióra, illetve nagyobb részben 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.

Ingatlanforgalmazás

Kiemelkedő üzleti környezet kialakulására számítunk 2025. második félévben az Otthon Start kormányzati támogatási program bevezetése miatt. Ennek kapcsán az élénkülés jelei már az első félévben láthatók voltak. A lakáspiac és a program sajátosságai miatt az Nyrt. vevői jellemzően magánszemélyek, mint végfelhasználók, akik lakóingatlanba fektetik pénzüket, igénybe veszik közvetítői 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.

Ingatlan-fejlesztés:

Ingatlankereskedelmi tevékenysége során használt lakások adásvételével foglalkozik a Nyrt., 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 Nyrt. szakmai tapasztalatok alapján ad hozzá értéket az ingatlanhoz, amely a kisebb „ráncfelfvarró” vagy a teljes komplex átalakító felújítás után válik értékesebbé és értékesíthetőbbé. A keresleten belül is inkább a kisebb lakások iránt mutatkozik élénkebb érdeklődés, aminek a háttere az energiaárak emelkedése, tehát a rezsiköltségek korábbihoz képest jelentős árváltozása.

Ingatlan-közvetítés

Közvetítői üzletágunk területén a Nyrt. 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-közvetítői piac vonatkozásában kulcsfontosságú a kialakult ingatlan-piaci tranzakciók száma.

A Társaság és leányvállalatai eddig külföldön nem voltak aktívak, tevékenységük a bemutatott magyarországi piacokhoz és projektekhez kötődött.

A piacokat összefoglalóan áttekintve elmondható, hogy a jövőben alapvetően a makrogazdasági helyzet és ezen keresztül a mindenkori vásárlóerő változásai okozhatnak változást a gazdasági működésben. 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.

Termelő leányvállalatunk a Helvid Kft.

A Helvid Kft. évek óta stabil működés mellett két üzleti szegmensben érdekelt: egyfelől saját gyártóüzemében csomagolóanyag-gyártó és műanyagipari feldolgozó tevékenységet végez.

Ezek közül a legfontosabbak:

Vákuumformázás: Technológiai felkészültségének köszönhetően széles mérettartományban tudja kielégíteni partnereinek igényeit, a vékony fóliából történő formázástól kezdve, egészen a 4-5 mm-es lemezvastagságig. A technológia alkalmas a PET, PVC, PLA, PMMA, PS és ABS formázására is.

Extrudálás: A két telepített gépsor széles mérettartományban történő gyártást tesz lehetővé, a profilok gyártásától a vékonyfalú csövekig.

Fröccsöntés: Nagy darabszámú, bonyolult, tagolt felületű formák gyártásánál, ahol fontos a tartósság, szintén felkészült a Helvid Kft, mert a nagy darabszám miatt a magasabb szerszámköltség hamar megtérül.

Komplett szerszámgyártás: A szerszámgyártás és tervezés házon belül történik, hogy minél könnyebb és egyszerűbb legyen a döntés, módosítás, amivel időt, energiát és nem utolsósorban költséget lehet megtakarítani a partnereknek.

Élhajlítás: A vákuumformázás után a terméken ki lehet alakítani két- vagy három oldalról visszahajtott füleket, de igény esetén bérgyártás keretein belül is tudjuk vállalni a megrendelő termékének élhajlítását.

Csomagolás: A megrendelővel együtt történik a csomagolás megtervezése: így megvalósítható az ideális, esztétikus borítás.

E mellett a Helvid Kft. lakberendezési és lakásfelújítással kapcsolatos kereskedelemmel (padlóburkolatok, függönyök és tapéták kiskereskedelme) foglalkozik. A céltársaság integrált minőségirányítási rendszert működtet (ISO 9001, ISO 22000), feldolgozott alapanyagait mind élelmiszeripari tanúsítvánnyal rendelkezők, így partnereinek jelentős része termékeit élelmiszeripari csomagolóanyagként használja. A megvásárolni kívánt cég kereskedelmi

üzletága közvetlenül segíti majd a MULTIHOME Nyrt. ingatlan-fejlesztési tevékenységét, az ipari gyártás pedig a tevékenységek diverzifikálása körében tekinthető jelentős lépésnek.

Versenytársak

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

- 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 Nyrt, Cordia International Nyrt, Futureal-csoport emelhetők ki.
- Ingatlan-hirdetési területen legnagyobb versenytársunk az ingatlan.com Nyrt, az OTP Csoport által üzemeltetett ZENGA.hu portál, valamint a Jófogás-portált üzemeltető Adevinta Classified Media Hungary Kft. emelhető ki
- A használatlakás-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

Fő partnerek, ügyfelek

A főbb beszállítói partnerek:

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

A főbb vevői partnerek:

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

6. 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.

Az Alapszabály szerint a felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményből a részvényest a részvénye névértékével arányos osztalék illeti meg.

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

7. Vállalatirányítás

2025. első félévében e téren nem volt a korábbihoz képest változás: a MULTIHOME Nyrt. 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 MULTIHOME Nyrt. 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 állomásai, a toborzás, referensek felvételének állása, közvetített ingatlanokról és különösen a Nyrt. 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.).

Az MULTIHOME Nyrt. mindennapi működését az üzletágvezetők közvetlen irányítása mellett az Igazgatóság felügyeli.

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 vezetőkből 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 Nyrt. 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.

8. Szervezet, létszám

A Társaság az alapítást követő évektől növelte alkalmazottainak számát. 2025. első félévében a Társaság teljes foglalkoztatotti létszáma 5 fő volt. A Társaság folyamatosan alvállalkozókkal dolgozik egy adott projekt végrehajtásán, az egy időben az MULTIHOME projektjein dolgozók száma elérheti a 6-8 főt. A teljes létszám 20 % felsőfokú végzettséggel rendelkezik, 80 % pedig középfokú végzettséggel.

9. Szabadalmak, védjegyek

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

Domain nevek

Az MULTIHOME Nyrt. a < lakasokneked.hu>, és az <multihomeingatlan.hu> domain nevekkel és az azok alatt elérhető weboldallal, továbbá a <multihomeNyrt.ingatlan.com> tartalmaival rendelkezik. A Társaság használatában áll továbbá a <multihome.hu> domain is.

A <multihomeapp.hu> oldalon elérhető új információs-ingatlanközvetítési rendszerünk is. A <multilink.hu> domain szintén a Társaság tulajdonában áll.

A Társaság közzétételi helyének domain-neve <multihomenyrt.hu> is tulajdonunkban áll.

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

Társadalmi felelősségvállalás 2025 első félévében

A MULTIHOME Nyrt. kijelölt stratégiai alapelvei mellett működött a fenntarthatóság terén a jelentéstételi időszakban. A környezeti fenntarthatóság szemléletrendszerének vállalati integrálása során a következő alapvetéseket azonosítja, illetve e körben működését az alábbi szempontrendszer szerint kívánja folytatni.

A MULTIHOME Nyrt. által megfogalmazott és a 2025-ös gazdasági működés során szem előtt tartott ESG célok:

- A közép-európai és közép-kelet-európai régió meghatározó iparági szereplőjévé válni;
- Folyamatos forgalmi és eredmény növekedés organikus és akvizíciós alapon az építőiparban és az ingatlanpiacon;
- Hulladék és károsanyag kibocsátás-, fajlagos energiafelhasználás csökkentése – e körben 2025. első félévében az online ingatlanközvetítési folyamatok erősítésével igyekeztünk céljainkat elérni;
- Növekvő részarányú megújuló energiaforrások használata – leányvállalatainknál e körben fejlesztéseket tervezünk.

10. Főbb kockázatok bemutatása

A MULTIHOME Nyrt. a korábban azonosított kockázati tényezőket továbbra is aktuálisnak tartja és 2025-ben is felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a kockázati tényezők nem foglalhatók össze teljeskörűen, így további és újabb kockázati tényezők felmerülése nem zárható ki.

Ingatlanpiaci kockázatok és bizonytalanságok

A jelentési időszakban kifejezetten attraktív volt a magyar ingatlanpiac, ám ez kockázatokat is rejt magában. Az ingatlanpiac fokozott túlértékeltsége álláspontunk szerint kihívást jelent, mert az árak nagyobb mértékben nőttek, mint amit a fundamentumok (jövedelmek, bérleti hozamok) indokolnának. Az Otthon Start program (állami támogatás) várható elindítása további keresletélénkítő hatást hozott, de az is kérdés, hogy milyen hatással lesz az árszintre és a piaci stabilitásra.

Hazai és regionális politikai, makrogazdasági kockázatok

A MULTIHOME Nyrt. 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 veszélyhelyzetet jelentett be Magyarországon. A Kormány a szomszédos országban fennálló fegyveres konfliktus, háborús helyzet vagy humanitárius katasztrófa, továbbá az élet- és vagyonbiztonságot 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 gazdasága az európai, illetőleg a világgazdaság folyamatoknak kitett, nyitott gazdaság. Minden gazdálkodó szervezetre, így a MULTIHOME Nyrt. 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 Nyrt. valamint leányvállalatai jövedelmezősége negatívan alakulhat.

Stratégiai kockázatok

A MULTIHOME Nyrt. 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.

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 szerződészerű teljesítésében kulcsfontosságú a foglalkoztatott alvállalkozók határidőre és elvárt minőségben való teljesítése. Tekintettel az alvállalkozók nagy számára és teljeskörű ellenőrizhetőségük korlátozottságára, az alvállalkozói kitétség 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.

Gazdasági, piaci kockázatok

A MULTIHOME Nyrt. működése során 2025. első félévében 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.

Ingatlanpiac

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 világ gazdaság és a magyar gazdaság rendszerével, és alapjaiban határozzák meg a gazdaság rövid és hosszú távú konjunkturális kilátásait is, amelyek a MULTIHOME Nyrt. vonatkozásában is jelentkeznek. Az ingatlannal 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 használatlakás-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 beszállítók partnerségén alapul. A hazai szereplők vonatkozásában mérsékelt 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.

Családtámogatások, állami támogatások változásának kockázata

A nemzetgazdaság fejlődésének esetleges elmaradása és a kedvezőtlen gazdasági környezet kialakulása miatt kockázati tényezőt jelent, hogy a kormányzat kénytelen megszorító intézkedéseket hozni, amely során a családtámogatási kedvezményeket, vagy nyújtott támogatásokat visszavonják, átalakítják. A lakáspiacot jelenleg leginkább befolyásoló kedvezmények közül a CSOK rendszere jelentősen átalakításra került, az elérhető családtámogatási elemek a korábbtól jelentősen eltérő, szűkebb kört megillető

kedvezményeket foglalnak magukban. A lakáspiacot negatívan érintheti ez a változás és ezen keresztül kockázatot jelent a Társaság számára is.

Ingatlan-közvetítés: erős konkurencia, toborzási nehézségek

Az ingatlanközvetítői piacon a MULTIHOMÉ Nyrt. a 2025-es gazdasági év első felében is aktív volt. 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

Az energiapiac változása komoly hatással lehet az ingatlanpiacra, az orosz-ukrán háború kapcsán kialakult helyzetben 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.

Adókönyvet változása

A 2025-ös gazdasági év makrogazdasági változásai a hazai költségvetésre is negatív hatást gyakorolt, amely kapcsán Magyarország Kormánya dönthet egyes adónemnek eddigiektől eltérő feltételrendszeréről, új adótípusok, különadók bevezetéséről.

A jegybanki alapkamat stagnáló szintje

Továbbra sincs jó hatással az ingatlanpiacra a banki termékek, finanszírozások magasabb árazásának stagnálása, amely a nemzetközi gazdasági változások és a magyar gazdaság működésének, folyamatainak együttes hatása miatt következett be. 2025. első félévében az ingatlanpiac tovább élénkült, de ezek a folyamatok a továbbiakban bizonytalanok, és ez negatív hatást gyakorolhat az ingatlanforgalmazásra, és visszafoghatja az ingatlan-közvetítési tevékenység növekedését is.

Devizaárfolyam-kockázatok, forint (HUF) árfolyamának változásai

A Kibocsátó, és a teljes MULTIHOMÉ 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. Kockázati tényező a Helvid Kft. megvásárlásához kapcsolódó hitelszerződés, amely EUR alapú.

Szakértelem hiányának kockázata, munkaerőhiány

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 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.

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. Jelenleg egyetlen peres ügyben van jelen a Társaság, azonban e perből várhatóan kilép, mivel az érintett lakóingatlan értékesítésre került.

Környezetvédelmi kockázat

A MULTIHOMÉ Nyrt. üzleti tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi rendelkezések változása akár negatívan is érintheti a Kibocsátót, ronthatja eredménytermelő képességét.

A Társaság 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.

Adózási kockázatok

Magyarország Kormánya korábban “különadók” bevezetéséről döntött, amelyek a gazdaság egyes szektorait hátrányosan érintik. Bár a MULTIHOMÉ Nyrt-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.

A kockázatok kezelése 2025. első felében

A MULTIHOME Nyrt. 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 Nyrt. 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 Nyrt. 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 vállalatirányítás folyamatába 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 Nyrt.-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.

Biztosítások

A működési kockázatok pénzügyi következményeinek áthárítása a biztosítás-menedzsment feladata, a biztosítások kötése egy fontos kockázatsökkentő 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 Nyrt. pillanatnyilag egy gépjármű kötelező biztosítással és egy CASCO biztosítással rendelkezik. A biztosítások folyamatos megléte nagyban csökkenti ugyan a tevékenységgel és vagyonnal összefüggő pénzügyi kockázatot, kizárni azonban azt nem tudja.

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.

Könyvvizsgáló

A MULTIHOME Nyrt-nél állandó könyvvizsgáló működik, így a kockázatkezelésben részt vesz a társaság könyvvizsgálója is. A könyvvizsgáló, ha a Nyrt. 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 Nyrt. törvényességi felügyeletét ellátó hatóságot, illetve a nyilvántartó bíróságot értesíteni.

A Felügyelőbizottság működése

A Felügyelőbizottság köteles a MULTIHOME Nyrt. Közgyűlése elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a Közgyűlésen ismertetni. A Felügyelőbizottság a Nyrt. irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, 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 károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a Kibocsátóval szemben.

Az Auditbizottság működése

A nyilvános részvénytársasággá alakulás hatályával a MULTIHOME Nyrt-nél 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.

11. Közzétételek listája a 2025-es gazdasági év első félév vonatkozásában

2025. jún. 30. 09:42 - MULTIHOMÉ Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. június 30-án

2025. jún. 20. 16:53- Rendkívüli tájékoztatás piaci közvéleménykutatásra vonatkozó regisztrációs lehetőségről

2025. jún. 19. 17:59 - Rendkívüli tájékoztatás tervezett alaptőke-emelésről

2025. jún. 16. 14:48 MULTIHOMÉ Nyrt. - Közgyűlési határozatok

2025. máj. 30. 18:57: MULTIHOMÉ Nyrt. - Éves Jelentés - 2024.

2025. máj. 30. 18:24 MULTIHOMÉ Nyrt. - Javadalmazási jelentés

2025. máj. 30. 18:22 MULTIHOMÉ Nyrt. - FT jelentés

2025. máj. 30. 18:19 MULTIHOMÉ Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke

2025. máj. 29. 18:39 MULTIHOMÉ Nyrt. - Közgyűlési határozatok 2025. május 29.

2025. máj. 24. 08:26 MULTIHOMÉ Nyrt. - Közgyűlési előterjesztések

2025. máj. 16. 16:40 MULTIHOMÉ Nyrt. - Közgyűlési meghívó

2025. máj. 08. 22:06 MULTIHOMÉ Nyrt. - Közgyűlési előterjesztések

2025. máj. 01. 17:28 MULTIHOMÉ Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. április 30-án

2025. ápr. 29. 20:25 MULTIHOMÉ Nyrt. - Közgyűlési meghívó

2025. ápr. 01. 10:33 MULTIHOMÉ Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. március 31-én

2025. febr. 28. 18:09 MULTIHOMÉ Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. február 28-án

2025. febr. 01. 17:46 MULTIHOMÉ Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. január 31-én

2025. jan. 14. 21:14 Tájékoztatás vezető tisztségviselő részvényvásárlási jogügyletéről

2025. jan. 14. 21:13 Tájékoztatás szavazati küszöbérték átlépéséről

2025. jan. 14. 21:12 Tájékoztatás vezető tisztségviselők részvény-értékesítési jogügyletéről

2025. jan. 02. 15:42 MULTIHOMÉ Nyrt. - Rendkívüli tájékoztatás kijelölt tanácsadó személyében bekövetkezett változásról

2025. jan. 02. 15:40 MULTIHOMÉ Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2024. december 31-én

12. Pénzügyi információk a jelentéshez

A MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

2025. első félévi jelentéséhez

Jelen fejezet a Társaság 2025. első félévi pénzügyi évre vonatkozó beszámolójának a Magyar számvitel szerinti, auditált éves beszámolóját, valamint egyes pénzügyi információinak elemzését tartalmazza.

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

Számviteli politika, könyvvizsgálat

A 2025. első félévében a Társaság -korábbi gyakorlatához hasonlóan) 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. óta a Bankpont Kft. (Cégjegyzékszám: Cg. 02-09-064892, Székhely: 7632 Pécs, Alsó utca 32., könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási száma: 02553) látja el. A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős természetes személy neve: Tóth Ferenc Endre

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.

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.

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 200.000 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, pénzügyi szabályzattal. A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közzétételére nem kötelezett.

A Társaság működési eredménye és pénzügyi helyzete

Üzleti tevékenység eredményét befolyásoló tényezők

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

A Társaság amellett, hogy igyekszik rugalmasan reagálni a kedvezőtlen gazdasági folyamatokra, és megtalálni ezen körülmények között is az üzleti lehetőségeket, vannak a tevékenységére pozitívan ható tényezők is.

Bevételek

Az árbevétel összetétele

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

Beszállítók köre

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

Személyi jellegű ráfordítások

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

adatok ezer Ft-ban	2024.06.30	2024.12.31	2025.06.30
Bérköltség	13 638	29 462	12 214
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	40	201
Bérfelárulások	1 127	2 495	1 016
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	14 765	31 997	13 431

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

Értécsökkenési leírás, amortizáció

Bruttó érték alakulása 2025.06.30

megnevezés	bruttó érték	növekedés	csökkenés	záró bruttó értéke
IMMATERIÁLIS JAVAK	2 808	0	0	2 808
Szellemi termékek	2 808	0	0	2 808
INGATLANOK ÉS KAPCSOLÓDÓ VAGYONI ÉRTÉKŰ JOGOK	46 500	0	0	46 500
Épületek, épületrészek, tulajdoni hányadok	46 500	0	0	46 500
MŰSZAKI GÉPEK, BERENDEZÉSEK, JÁRMŰVEK	880	0	0	880
Termelő gépek, berendezések, szerszámok, gyártóeszközök	880	0	0	880
EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK, GÉPEK, JÁRMŰVEK	9 544	0	0	9 544
Üzemi (üzleti) gépek, berendezések, felszerelések	720	0	0	720
Egyéb járművek	7 019	0	0	7 019
Irodai, igazgatási berendezések és felszerelések	287	0	0	287
Üzemkörön kívüli berendezése, felszerelések, járművek	1 237	0	0	1 237
Kisértékű tárgyi eszközök	281	0	0	281
ÖSSZESEN	59 732	0	0	59 732

Nettó érték 2025.06.30

megnevezés	nyitó écs	növekedés	csökkenés	záró écs	nettó értéke
IMMATERIÁLIS JAVAK	991	278	0	1 269	1 539
Szellemi termékek	991	278	0	1 269	1 539
INGATLANOK ÉS KAPCSOLÓDÓ VAGYONI ÉRTÉKŰ JOGOK	937	454	0	1 391	45 109
Épületek, épületrészek, tulajdoni hányadok	937	454	0	1 391	45 109
MŰSZAKI GÉPEK, BERENDEZÉSEK, JÁRMŰVEK	817	22	0	839	41
Termelő gépek, berendezések, szerszámok, gyártóeszközök	817	22	0	839	41
EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK, GÉPEK, JÁRMŰVEK	8 311	94	0	8 405	1 139
Üzemi (üzleti) gépek, berendezések, felszerelések	440	44	0	484	236
Egyéb járművek	6 323	0	0	6 323	696
Irodai, igazgatási berendezések és felszerelések	256	14	0	270	17
Üzemkörön kívüli berendezése, felszerelések, járművek	1 012	36	0	1 048	189
Kisértékű tárgyi eszközök	281	0	0	281	0
ÖSSZESEN	11 056	848	0	11 904	47 828

Egyéb kiegészítések

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.

Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

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

	2024. 06.30	2024. 12.31	2025. 06.30
EBITDA	75 246	125 887	73 298
ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS	(693)	(1 683)	(848)
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	(840)	(12 949)	(3)
EBIT	73 713	111 255	72 447

Eszközők

A Társaság 2025. első félévének végén 288 730 ezer Ft befektetett és 858 547 ezer Ft forgóeszkőzzel rendelkezett.

adatok ezer forintban	2024.06.30.*	2024.12.31	2025.06.30.*
Immateriális javak	1 524	1 817	1 539
Tárgyi eszközök	39 923	46 859	46 289
Befektetett pénzügyi eszközök	247 283	254 561	257 162
Befektetett eszközök	288 730	303 237	304 990
Készletek	647 374	700 560	630 524
Vevők	10 150	0	21 197
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	100 554	192 689	192 689
Egyéb követelések	82 132	1 875	2 017
Követelések	192 836	194 564	215 903
Pénzeszközök	18 337	21 303	52 383
Forgóeszközök	858 547	916 427	898 810
Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
Eszközők	1 147 277	1 219 664	1 203 800

Ingatlanok

Az ingatlanok között két saját tulajdonú, beruházási céllal vásárolt ingatlan szerepel, ezek a 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/C ingatlan és Tököl, Arany János utcai ingatlan-hányadrész. A társaság alapvetően nem

rendelkezik ezeken felül saját tulajdonú ingatlanvagyonnal, a tevékenysége során értékesítésre kerülő ingatlanok a készletek között kerülnek nyilvántartásra.

Gépek, járművek

A társaság nem rendelkezik jelentős gép- és járműparkkal, a 2025. 06.30. állapot alapján egy gépjármű lízingszerződés van a Társaság birtokában. A gépjármű beszerzése pénzügyi lízing keretében történt még 2018-ban.

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.

Befektetések

A társaság cégcsoportban betöltött szerepéből kifolyólag jelentős befektetett pénzügyi eszköz állománnyal rendelkezik. A Társaság részesedéseinek bemutatása külön pontban történik e jelentésben.

Források – 2025. első félév

A társaság stabil tőkeszerkezettel rendelkezik, 2025.06.30-án saját tőkéje 737 654 ezer Ft, jegyzett tőkéje változatlanul 298.000 ezer Ft volt. Külső forrás tekintetében a rövid lejáratú kötelezettségek dominálnak, míg a társaság hasonló mértékű hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezik.

A saját tőke forrásokon belüli aránya kismértékű stabil növekedést mutat.

	2024.06.30	2024.12.31	2025.06.30
Jegyzett tőke	298 000	298 000	298 000
Eredménytartalék	182 451	114 951	203 784
Lekötött tartalék	104 710	172 210	172 210
Adózott eredmény	65 597	88 833	63 660
Saját tőke	650 758	673 994	737 654
Céltartalék	0	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	241 690	195 447	195 164
Rövid lejáratú kötelezettségek	253 790	348 743	269 502
Kötelezettségek	495 479	544 190	464 666
Passzív időbeli elhatárolások	1 040	1 480	1 480
Források	1 147 277	1 219 664	1 203 800

Folyószámlahitel

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

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.

13. A Multihome Nyrt. részesedéseinek bemutatása

A MULTIHOMÉ Nyrt, mint anyavállalat érdekeltségei nem változtak 2025. első félévében.

Jelenleg összesen négy gazdasági társaság kapcsolódik a Nyrt-hez, amiből egy társaság (SABE '92 Bt) nem végez érdemi gazdasági tevékenységet, ezért nem kerül részletesen bemutatásra.

A társaság részesedéseinek összegei és tulajdoni aránya:

Érdekeltség neve	Részesedés összege (Ft)	Tulajdoni arány
HELVID Kft.	3 000 000	100%
MULTIHOMÉ-Bútor Kft.	3 000 000	100%
„SABE '92” Bt.	13 200 000	93,75%
MULTIHOMÉ-Bau Kft.	28.500.000	100%

Helvid Kereskedelmi, Szolgáltató és Gyártó Korlátolt Felelősségű Társaság

A Helvid Kft. két üzleti szegmensben érdekelt: egyfelől saját gyártóüzemében csomagolóanyag-gyártó tevékenységet végez, másrészt lakberendezési és lakásfelújítással kapcsolatos kereskedelemmel (padlóburkolatok, függönyök és tapéták kiskereskedelme) foglalkozik. A céltársaság integrált minőségirányítási rendszert működtet (ISO 9001, ISO 22000), feldolgozott alapanyagai mind élelmiszeripari tanúsítvánnyal rendelkeznek, így partnereinek jelentős része termékeit élelmiszeripari csomagolóanyagként használja. A

megvásárolni kívánt cég kereskedelmi üzletága közvetlenül segíti majd a MULTIHOME Nyrt. ingatlan-fejlesztési tevékenységét, az ipari gyártás pedig a tevékenységek diverzifikálása körében tekinthető jelentős lépésnek.

A Helvid Kft. 100%-os üzletrészeinek vételára 450.000 EUR volt (az akkori devizaárfolyamok mellett kb. 172.000.000 HUF), amelynek finanszírozása részben saját erőből történt, részben pedig banki finanszírozásból került megfizetésre.

MULTIHOME Bútor Kft.

Az Nyrt. üzletrész-adásvételi szerződés keretében szerezte meg a Cg.01-09-420265 cégjegyzékszámú PRESTIGE WOOD Korlátolt Felelősségű Társaság 100%-os üzletrészt. A Kft. egyedi gyártású bútorok és lakásberendezések gyártására specializálódott, amely jól kapcsolódik a MULTIHOME Nyrt. építőipari-beruházási alaptevékenységéhez. Az üzletrész vételára megegyezik a Kft. jegyzett tőkéjével, ami 3.000.000 Ft, a MULTIHOME Nyrt. ezen felül mindösszesen maximum 30.000.000 Ft kölcsönt nyújt a Kft. részére, hogy tartozásait rendezni tudja. A MULTIHOME Nyrt. mint egyedüli tag alapító döntése alapján a társaság cégneve „MULTIHOME Bútor Korlátolt Felelősségű Társaság”-ra változott.

MULTIHOME-Bau Kft.

A Rádi Lakópark Kft. átnevezésre került MULTIHOME-Bau Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság cégnévre, rövidített cégneve MULTIHOME-Bau Kft. lett. A Csoport építési projektjeinek átstrukturálása miatt az első félévben jelentős beruházást nem végzett - főleg építőipari kivitelező tevékenység kerül e Társaságba a jövőben.

SABE '92 Betéti Társaság

Az Nrt. Közgyűlésének korábbi döntése alapján a SABE '92 Betéti Társaság vonatkozásában a korábban kötött, de teljesezésbe nem ment adásvételi előszerződés felbontásra került. A Bt. cégmódosításának, új cégnevének és tevékenységének egyelőre nincs létjogosultsága, mivel e tevékenységeket az Nyrt. közvetlen végzi. Ez a Társaság érdemi tevékenységet nem végzett.

14. Nyilatkozat

A Társaság a 2025. gazdasági év első félévére vonatkozó jelentése kapcsán alulírott dr. Fodor István képviselőre jogosult igazgatósági tag, elnök az alábbi nyilatkozatokat teszem:

1. Az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről. A beszámoló megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a jövőben mutatkozó főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
2. A beszámoló nem auditált, azt a Társaság állandó könyvvizsgálója nem vizsgálta.
3. A beszámoló tartalmazza a Társaság vonatkozásában a bekövetkezett jelentősebb események és tranzakciók felsorolását, bemutatását, azoknak a Társaság és a Társaság által ellenőrzött vállalkozások helyzetére gyakorolt hatásainak elemzését.

Jelen beszámoló közlemény formájában, teljes terjedelmében közzétételre kerül a Társaság honlapján (www.multihomenyrt.hu), a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett www.kozzetetelek.hu oldalon.

Pécs, 2025. szeptember 30.

dr. Fodor István

igazgatósági tag, elnök

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

14. Nyilatkozat

A Társaság a 2025. gazdasági év első félévére vonatkozó jelentése kapcsán attiliott dr. Fodor István képviselőre jogosult igazgatósági tag, elnök az alábbi nyilatkozatokat teszi:

1. Az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített fél éves jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről. A beszámoló megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismeretve a jövőben mutatkozó főbb kockázatok és bizonytalansági tényezőket.
2. A beszámoló nem auditált, azt a Társaság állandó könyvvizsgálója nem vizsgálta.
3. A beszámoló tartalmazza a Társaság vonatkozásában a bekövetkezőt jelentősebb események és tranzakciók felsorolását, bemutatását, azoknak a Társaság és a Társaság által ellenőrzött vállalkozások helyzetére gyakorolt hatásainak elemzését.

Jelen beszámoló közlemény formájában, teljes terjedelmében közzétételre kerül a Társaság honlapján (www.multihomecsoport.hu), a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett www.kozzetetelek.hu oldalon.

Pécs, 2025. szeptember 30.

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
MULTIHOME Nyrt.
7334 Pécs, Dugai János 2/A
Adószám: 258-2539-2-02
Cégl. szám: 09-16-095429

dr. Fodor István
igazgatósági tag, elnök

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság