



Beszámoló

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

2025.

E beszámolót a Társaság Közgyűlése 2/2026. (V.29.) számú határozatával, a beszámoló mellékleteivel és a kapcsolódó jelentésekkel elfogadta

Tartalom

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1. Beszámoló | 7 |
| 1.1. Pénzügyi információk..... | 7 |
| 2. rész Vezetőségi (üzleti) jelentés – MULTIHOME Nyrt. | 12 |
| 2.1. Összefoglaló..... | 12 |
| 2.2. Kitekintés, célok..... | 15 |
| 2.3. A Társaság adatai | 16 |
| 2.4. A Társaság tulajdonosi struktúrája 2025. december 31-én..... | 18 |
| 4.1. Működési forma..... | 19 |
| 4.2. A Társaság által elnyert, korábbi pályázatok..... | 23 |
| 4.3. Tőkeszerkezeti- és Osztalékpolitika | 24 |
| 4.4. Üzletágak bemutatása | 31 |
| 4.5. Fő partnerek, ügyfelek | Hiba! A könyvjelző nem létezik. |
| 4.6. Vállalatirányítás | 33 |
| 4.7. Szervezet, létszám | 34 |
| 4.8. Szabadalmak, védjegyek..... | 34 |
| 4.9. Szövetségek, tagságok..... | 35 |
| 4.10. Társadalmi felelősségvállalás..... | 35 |
| 5. Főbb kockázatok a 2025-ös gazdasági évben és az elkövetkező időszakban | 37 |
| 5.1. Kockázatok kezelése | 41 |
| Kiegészítő melléklet | 45 |
| Nyilatkozat | 62 |

Tisztelt Részvényeseink!

A MULTIHOME Nyrt. Igazgatósága 2026. április 29-én közzétett hirdetményében összehívta a Társaság évi rendes közgyűlését 2026. május 29-én 10 órára a Társaság székhelyére (7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A, „A” irodaépület földszinti tárgyaló), határozatképtelenség esetén a megismételt közgyűlést pedig 2026. június 15-án 14 órára hívta össze.

A jogszabályi előírásoknak megfelelően az éves rendes közgyűlésre szóló közgyűlési meghívó hirdetményt Társaságunk 2026. április 29-én a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu), a Magyar Nemzeti Bank által működtetett tőkepiaci közzétételek (www.kozzetetelek.hu), valamint a Társaság honlapján (www.multihomenyrt.hu) közzétette.

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

Az Igazgatóság az üzleti év zárásaként elkészítette vezetőségi (üzleti) jelentését a 2025-ös évben folytatott tevékenységünkről a magyar számviteli szabályok (MSZSZ) szerint. Jelen dokumentum célja, hogy az éves jelentés adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről - a múltbeli tény- és a várható jövőbeni adatok alapján - a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon.

E beszámolóban mutatjuk be az elmúlt gazdasági év folyamatait, üzletágaink tevékenységét, amely elfogadásához kérjük megtisztelő jelenlétüket és szavazatukat.

Pécs, 2026. május 29.

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Igazgatósága

HIRDETMÉNY

A MULTIHOME Nyrt. igazgatósága összehívja a Társaság éves rendes közgyűlését

A MULTIHOME Nyrt. igazgatósága ez úton értesíti a társaság Tisztelt Részvényeseit, hogy
**a Társaság éves rendes közgyűlését 2026. év május 29. napjának 10 órájára
összehívja.**

A közgyűlés helye: a társaság székhelye, **7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A** - („A” irodaépület földszinti tárgyaló)

Napirendi pontok:

1. A Társaság 2025. évi, számviteli törvény szerinti beszámolójának elfogadása az Igazgatóság előterjesztése, a Felügyelőbizottság és az Auditbizottság jelentése, valamint a Könyvvizsgáló jelentése alapján, döntés az adózott eredmény felhasználásáról
2. Döntés a „H” sorozatú kamatozó részvényekhez kapcsolódó kamatfizetés tárgyában
3. Döntés az Igazgatóság tagjai 2025. évben végzett munkájának értékeléséről, valamint az igazgatósági tagok részére felmentvény adásáról
4. Az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság és az Auditbizottság tagjai díjazásának megállapítása
5. A Társaság 2025. évi Felelős Társaságirányítási Jelentésének elfogadása az Igazgatóság előterjesztése alapján
6. Véleménynyilvánító szavazás a Társaság 2025. üzleti évre vonatkozó Javadalmazási jelentéséről
7. A Társaság állandó könyvvizsgálójának megválasztása, díjazásának megállapítása
8. Döntés az Alapszabály módosításáról, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály elfogadása (könyvvizsgáló megválasztása kapcsán)

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavazatok több mint felét képviselő részvényes, vagy meghatalmazottja jelen van. A Közgyűlésen a részvényes tulajdonosai szavazati jogukat a részvénykönyv bejegyzése alapján, az ott feltüntetett mértékben gyakorolják. Minden részvény (törzsrészvény és H sorozatú kamatozó részvény) egy (1) szavazatra jogosít. Nem gyakorolhatja szavazati jogát a részvényes, ha az esedékes vagyoni hozzájárulását nem teljesítette.

A közgyűlés megtartásának módja:

A közgyűlés megtartása a részvényesek és meghatalmazottaik személyes jelenlétével történik.

A részvényesi jogok gyakorlásának feltételei:

A Közgyűlésen való részvényesi részvétel és szavazás feltétele, hogy a részvényes, illetve a részvényesi meghatalmazott legkésőbb a Közgyűlés kezdőnapját megelőző második munkanapon, azaz 2026. május 27-én 18 óráig a Társaság részvénykönyvébe bejegyzésre kerüljön és ugyanezen időpontig az értékpapír-

számlavezető által kiállított tulajdonosi igazolás a Társaság rendelkezésére álljon. A Közgyűlésen való részvételi jog gyakorlásához kiállított tulajdonosi igazolás a Közgyűlés illetve a megismételt Közgyűlés napjáig érvényes. A részvénykönyvbe bejegyzett személy Közgyűlésen történő részvételi és a Közgyűlésen gyakorolható részvényesi jogait nem érinti a részvénynek a Közgyűlés napját megelőző átruházása.

A törzsrészvény (MULTIHOME részvény: ISIN HU0000216502) a névértékével arányos mértékű szavazatra jogosít, a Közgyűlésen minden 0,1 Ft, azaz Nulla egész egytized forint névértű törzsrészvény 1, azaz Egy szavazatot biztosít.

A MULTIHOME „H” kamatozó részvény (ISIN HU0000228556), amelynek névértéke 10 HUF, azaz Tíz forint, részvényenként szintén 1 (egy) szavazatra jogosít.

Képviselet (meghatalmazás):

A részvényes részvényesi jogait képviselő útján is gyakorolhatja. Nem láthatja el a részvényes képviselőt az Igazgatóság tagja, a Felügyelőbizottság tagja, az Audit Bizottság tagja és az Állandó Könyvvizsgáló. Egy képviselő több részvényest is képviselhet, egy részvényes azonban csak egy képviselőt bízhat meg. A képviseleti meghatalmazás kiterjed a felfüggesztett közgyűlés folytatására és a határozatképtelenség miatt ismételten összehívott közgyűlésre. A meghatalmazást közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kell a Társasághoz benyújtani. A meghatalmazás visszavonása a Társasággal szemben csak akkor hatályos, ha azt a Közgyűlés megnyitása, illetve - ha a meghatalmazás egy adott napirendi pontra való szavazásra szól - a napirend tárgyalásának megkezdése előtt a Közgyűlés elnökének benyújtották. A meghatalmazás visszavonására a meghatalmazás adására vonatkozó szabályt kell alkalmazni.

A közgyűlés napirendje kiegészítésének joga:

A közgyűlés napirendjének kiegészítésére vonatkozó jogot azok a részvényesek gyakorolhatják, akik a szavazatok legalább egy százalékával rendelkeznek. A szavazatok legalább egy százalékával rendelkező részvényesek a napirendi pontokkal összefüggésben határozati javaslatot is előterjeszhetnek. Amennyiben a részvényesek éltek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:259 §, valamint a 3:259§-ban foglalt jogaikkal és ez a közgyűlés napirendjének módosításával jár, akkor a kiegészített napirend, illetve a részvényesek által előterjesztett határozati javaslatok közzétételre kerülnek.

Határozattervezetek és a közgyűlés elé terjesztendő dokumentumok elérhetősége:

A Társaság honlapján (<https://www.multihomenyrt.hu/befektetoknek>), a Budapesti Értéktőzsde Zrt. (www.bet.hu), valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (www.kozzetetelek.mnb.hu) honlapon a közgyűlést megelőzően legalább huszonegy nappal nyilvánosságra hozza az összehívás időpontjában meglévő részvények számára és a szavazati jogok arányára vonatkozó összesített adatokat, a képviselő útján történő szavazáshoz használandó nyomtatványokat, és a közgyűlés határozattervezeteit.

A Közgyűlés határozatképtelensége esetén megismételt közgyűlés:

helye: a társaság székhelye, 7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A

(„A” irodaépület földszinti tárgyaló)

ideje: 2026. június 15. 14.00 óra

A megismételt közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a jelenlévők által képviselt szavazati jog mértékétől függetlenül határozatképes.

A Társaság a Közgyűlésre ezúton meghívja a BÉT Xtend Általános Üzletszabályzat Második Könyve 13.1. és 14.3. pontjainak megfelelően a Társaság kijelölt tanácsadóját, a Whiteless RockTanácsadó Zrt-t, és a piacműködtető Budapesti Értéktőzsde Zrt.-t (székhelye: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em., cégjegyzékszama: 01-10-044764), továbbá a Felügyelőbizottság és az Audit Bizottság tagjait, valamint a Társaság Állandó Könyvvizsgálóját.

Pécs, 2026. április 29.

MULTIHOME Nyrt.

MULTIHOME Nyrt.

1. rész Beszámoló

A MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2025. évi, számviteli törvény szerinti beszámolója

A 2025. évi, számviteli törvény szerinti beszámolót a Közgyűlés 2/2026 (V.29) számú határozatával 2026. május 29 -én elfogadta.

1.1. Pénzügyi információk

Jelen fejezet a MULTIHOME Nyrt. 2025. évi 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.

A MULTIHOMÉ Nyrt. pénzügyi mérlege – 2025.

| | 2024.12.31. | 2025. december 31 |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------------|
| A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK | 303 237 | 381 703 |
| I. IMMATERIÁLIS JAVAK | 1817 | 1256 |
| Alapítás-átszervezés aktivált értéke | | |
| Kísérleti fejlesztés aktivált értéke | | |
| Vagyoni értékű jogok | | |
| Szellemi termékek | 1817 | 1256 |
| Üzleti vagy cégérték | | |
| Immateriális javakra adott előlegek | | |
| II. TÁRGYI ESZKÖZÖK | 46 859 | 113 230 |
| Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 45 563 | 112 168 |
| Műszaki berendezések, gépek, járművek | 63 | 19 |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járművek | 1 233 | 1043 |
| Beruházásokra adott előlegek | | |
| III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK | 254 561 | 267 217 |
| Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban | 203 113 | 203 113 |
| Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban | 38 248 | 49 474 |
| Egyéb tartósan adott kölcsön | | 1 430 |
| Egyéb tartós részesedés | 13 200 | 13 200 |
| B. FORGÓESZKÖZÖK | 916 427 | 1 578 588 |
| I. KÉSZLETEK | 700 560 | 1 133 030 |
| Áruk | 696 560 | 1128778 |
| Készletekre adott előlegek | 4 000 | 4252 |
| II. KÖVETELÉSEK | 194 564 | 255 767 |
| Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) | | 40 583 |
| Követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 83 260 | 85 240 |
| Követelések egyéb tulajdoni részesedési viszonyban lévő | 109 429 | |
| Egyéb követelések | 18 759 | 129 944 |
| III. ÉRTÉKPAPÍROK | 0 | 0 |
| IV. PÉNZESZKÖZÖK | 21 303 | 189 791 |
| Pénztár, csekkek | 12 361 | 37 071 |
| Bankbetétek | 8 942 | 152 720 |
| C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK | 0 | 29 975 |

MULTIHOME Nyrt. Beszámoló – 2025.

| | | |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása | | 29 975 |
| ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN | 1 219 664 | 1 990 266 |
| D. SAJÁT TŐKE | 673 994 | 1 599 656 |
| II. JEGYZETT TŐKE | 298 000 | 332 722 |
| III. TŐKETARTALÉK | | 890 278 |
| II. EREDMÉNYTARTALÉK | 114 951 | 237 994 |
| III. LEKÖTÖTT TARTALÉK | 172 210 | 138 000 |
| IV. ADÓZOTT EREDMÉNY | 88 833 | 662 |
| E. CÉLTARTALÉKOK | | |
| F. KÖTELEZETTSÉGEK | 544 190 | 390 610 |
| I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK | | |
| II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 195 447 | 210 158 |
| Hosszú lejáratra kapott kölcsönök | 170 403 | 195 424 |
| Átváltoztatható és átváltozó kötvények | | |
| Egyéb hosszú lejáratú hitelek | 23 802 | 14 743 |
| Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | | |
| III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 348 743 | 180 452 |
| Rövid lejáratú kölcsönök | 127 668 | 60 990 |
| Rövid lejáratú hitelek | 110 383 | 28 018 |
| Vevőktől kapott előlegek | 72 000 | 22 000 |
| Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók) | 21 850 | 55 366 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | | |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 16 842 | 14 078 |
| G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK | 1 480 | |
| FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) | 1 219 664 | 1 990 266 |

A MULTIHOMÉ Nyrt. eredménykimutatása – 2025. gazdasági év

| | 2024. 12. 31. | 2025. 12. 31. |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele | 679 807 | 596 392 |
| 02. Export értékesítés nettó árbevétele | | |
| I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE | 679 807 | 596 392 |
| Saját előállítású eszközök aktivált értéke | | |
| II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE | | |
| III. EGYÉB BEVÉTELEK | 48 803 | 214 |
| 05. Anyagköltség | 3 505 | 1 053 |
| 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke | 40 221 | 93 240 |
| 07. Egyéb szolgáltatások értéke | 8 436 | 6 159 |
| 08. Eladott áruk beszerzési értéke | 518 564 | |
| 09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 0 | 0 |
| IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK | 407 681 | 447 254 |
| 10. Bérköltség | 29 462 | 21 255 |
| 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések | 40 | 523 |
| 12. Bérjárulékok | 3 124 | 1 880 |
| V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK | 31 997 | 23 658 |
| VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS | 1 683 | 1 782 |
| VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK | 12 949 | 7 289 |
| - ebből: értékvesztés | 0 | |
| A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE | 111 255 | 16 171 |
| 13. Kapott (járó) osztalék és részesedés | 0 | |
| 14. Részesedésekből származó bevételek, | 0 | |
| 15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, | 0 | |
| 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű | 0 | |
| 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei | 646 | 8 467 |
| VIII PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI | 646 | 8 467 |
| 18. Részesedésekből származó ráfordítások, | 0 | |
| 19. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű | 11 662 | 22 887 |
| 20. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai | | |

| | | |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI | 21 626 | 22 887 |
| B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE | - 20 980 | - 14 420 |
| C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY | 90 275 | 1 751 |
| X. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG | 1 442 | 1089 |
| D. ADÓZOTT EREDMÉNY | 88 833 | 662 |

2. rész Vezetőségi (üzleti) jelentés – MULTIHOME Nyrt.

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 éves időszakban történt eseményekről, változásokról és tendenciákról.

Jelentéstételi időszak: 2025. január 1-től 2025. december 31-ig

2.1. Összefoglaló

A MULTIHOME Nyrt. 2017-ben alakult, tevékenységét tekintve az ingatlanpiac és az építőipar területén tevékenykedő ingatlanforgalmazó társaság. Az MULTIHOME Nyrt. megalakulása óta a hazai ingatlanpiac meghatározó szereplőjévé szándékozik válni, nem elsősorban méretben (árbevétel vagy piaci kapitalizáció), hanem a kimagasló minőség, új innovációs módszerek és sajátos fejlesztések révén.

A MULTIHOME Nyrt. befektetéseivel, mint cégcsoport 2025-ös esztendőben négy stratégiai üzletágán keresztül törekedett a részvényesi érték növelésére:

- Ingatlanforgalmazási és fejlesztési üzletág (Lakáspiaci fejlesztés, építési projektek);
- Ingatlanközvetítői üzletág;
- Online megoldások, MultiHomeApp hirdetési portál
- Gyártási-kereskedelmi tevékenység az Nyrt. 100%-os tulajdonában álló Helvid Kft-n keresztül

A MULTIHOME Nyrt. budapesti exkluzív budapesti és vidéki lakóingatlanok kialakításával, a hazai ingatlanpiacon új típusú ingatlanközvetítői tevékenységgel foglalkozik. Célunk, hogy MULTIHOME Nyrt. egy nemzetközi szinten is jegyzett, a saját piaci szegmenseiben hazánkban meghatározó ingatlanpiaci fejlesztő és vagyionkezelő legyen hagyományos és innovatív piaci aktivitással, tőkepiaci jelenléttel.

A 2025-ös gazdasági évben két termelő-gyártó vállalat üzletrészét birtokolta az Nyrt, ez a MULTIHOME Bútor Kft és a Helvid Kft volt, továbbá 2025 második felétől a MULTIHOME-Bau Kft. (melynek 100%-os üzletrészét birtokolta az Nyrt.) átnevezésre került MULTIHOME Ingatlan Kft-re. A tevékenységet nem folytató SABE '97 Betéti Társaságban rendelkezett még érdekeltséggel a Társaság.

Kibocsátóként továbbra is jelen vagyunk a Budapesti Értéktőzsdén, a MULTIHOME részvények az „X-Tend” piacon jegyzett értékpapírok. A tőkepiaci jelenlét kapcsán nem csupán a forrásbevonás lehetőségére tekintünk, hanem legalább ilyen mértékben a tőzsdői jelenlét okozta marketing-előnyökre. Fontos számunkra, hogy partnereink számára erős, transzparens és egyedülálló, biztos alapként mutassuk be a MULTIHOME Nyrt-t.

Változatlan alapstratégia mellett a MULTIHOME Nyrt. és leányvállalatai a korábban megfogalmazott célok mentén végezték tevékenységüket a az érintett gazdasági évben és az ezt követő időszakban is.

A vállalat életét alapjaiban határozza meg az ingatlanpiac és az építőipar helyzete, amely a turbulens geopolitikai történések (feszült külpolitikai és világ gazdasági helyzet, ukrán háború) ellenére 2025-ben is jó lehetőségeket biztosított, azonban továbbra is óvatosságra ad okot.

Főbb történéseink a beszámolási időszak vonatkozásában:

- 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 szükségét: 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.
- A kereskedelmi és gyártó leányvállalatunk, Helvid Kft. évek óta stabil működés mellett 2025-ben is két üzleti szegmensben volt érdekelt: egyfelől saját gyártóüzemében csomagolóanyag-gyártó és műanyagipari feldolgozó 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.
- Ingatlanközvetítői üzletágunkat új online felülettel, amely a www.multihomeapp.hu oldalon érhető el. A portál egyre szélesebb spektrumban mutat ingatlankínálatot, és számos újítással bővítettük a 2024-ben. A hagyományos ingatlanközvetítés a MULTIHOME által innovatív elemekkel kiegészített üzleti szegmense terveink szerint a szokásosnál jóval nagyobb növekedési dinamikát hozhat. Ehhez a gondolathoz és célhoz 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 éles üzembe állt 2024-ben. A MULTIHOME Nyrt. szerteágazó

ingatlanpiaci tevékenysége és a menedzsment által megfogalmazott növekedési célok elérésében hatalmas segítség lesz saját hirdetési rendszerünk, amely reményeink szerint akár rövid idő alatt komoly látogatottságot és sikert hozhat.

- A hagyományosnak nevezhető ingatlanpiaci szegmensekben, az ingatlanforgalmazásban és fejlesztésben is bővülést tapasztaltunk az előző évekhez képest.

A MULTIHOME Nyrt. leányvállalati portfóliójának átalakítása

A 2025-ös évben nem változott MULTIHOME Nyrt. leányvállalati portfóliója. Az üzletágak közül kiegyensúlyozott működés jellemezte a használt ingatlanok értékesítését.

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 céltársaság 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 segíti majd a MULTIHOME Nyrt. ingatlan-fejlesztési tevékenységét, az ipari gyártás pedig a tevékenységek diverzifikálása körében tekinthető jelentősnek.

A MULTIHOME Bútor Kft. 2025-ben stabilan működött, azonban a jövőre nézve a menedzsment változást fog eszközölni, mert a szegmens, amelyben a Társaság működik (bútorgyártás) nem hozza azokat a várakozásokat és sinergiákat, amelyek a cégvásárlás időpontjában megfogalmazódtak.

2.2. Kitekintés, célok

A MULTIHOME a jövőben dinamikus növekedést tervez, a cél, hogy bővítsük piaci részesedésünket a hagyományos ingatlanpiaci területen és az ingatlanpiac egy meghatározó szereplőjévé váljunk. Ennek egyik fő eszközeként tervezzük további ingatlanprojekteket, cégek akvizícióját, melyek előkészítésén menedzsmentünk folyamatosan dolgozik.

2.3. A Társaság adatai

A Társaság cégneve: MULTIHOMÉ Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

A Társaság rövidített cégneve: MULTIHOMÉ 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

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 2019. óta folyamatosan a Bankpont Kft. (Cégjegyzékszám: Cg. 02-09-064892, Székhely: HU-1122 Budapest, Gaál József út 15. A. ép. Fsz. 1. ajtó, könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási száma: 02553) látta el, illetve folyamatosan látja el. A könyvvizsgálatért személyében felelős könyvvizsgálója Bankpont Kft. ügyvezető-többségi tulajdonosa, Tóth Ferenc Endre bejegyzett könyvvizsgáló (kamarai tagsági szám: 006311).

Személyében felelős könyvvizsgáló: Tóth Ferenc Endre bejegyzett könyvvizsgáló

Kamarai tagsági száma: MKVK 002553

A személyében felelős könyvvizsgáló kamarai tagsági száma: MKVK 006311

Kijelölt Tanácsadó

A MULTIHOME Nyrt-nél a Kijelölt Tanácsadói feladatokat 2025. január 1-től a Whiteless Rock Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság látja el a Társasággal kötött megbízási szerződés alapján.

A Kijelölt Tanácsadó székhelye: 1061 Budapest, Andrássy út 17. 2. em. 10. ajtó., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-141750

2.4. A Társaság tulajdonosi struktúrája 2025. december 31-én

(5% feletti szavazati hányaddal rendelkező részvényesek)

| Név | Státusz | Részvények száma | szavazati hányad |
|---------------------|---------|------------------|------------------|
| 1. ENVIRO-GEO Bt. | N | 1.777.350.000 db | 57,007 % |
| 2. Takács Roland | N | 981.650.000 db | 31,592 % |
| 3. Dr. Fodor István | N | 201.650.000 db | 6,489 % |

Közkézhányad: 0,65%

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:

Az alaptőke nagysága - 2025. december 31.

3.

Jegyzett tőke: 332.722.220.- HUF, azaz háromszázharminckétmillió-hétszázhuszonkétezer-kétszázhusz forint

A Társaság alaptőkéjének összetétele - 2025. december 31.

4.

| | Névérték (Ft/db) | Kibocsátott darabszám | Össz-névérték (Ft) | Részvények fajtája |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| MULTIHOME részvény (ISIN HU0000216502) | 0,1 HUF | 3.105.000.000 | 310.500.000.- Ft | törzsrészvény |
| MULTIHOME „H” kamatozó részvény (ISIN HU0000228556) | 10 HUF | 2.222.222 | 22.222.220.- Ft | kamatozó részvény |
| Részvények összesen | | | 332.722.220.- Ft | |

A részvényekhez kapcsolódó szavazati jogok száma 2025. december 31.

minden törzsrészvényhez és kamatozó részvényhez 1 (egy) szavazat kapcsolódik.

| | Saját részvények száma | Szavazati jogra jogosító részvények | Részvényenkénti szavazati jog | Összes szavazati jog |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| MULTIHOME részvény | 0 db | 3.105.000.000 db | 1 | 3.105.000.000 db |
| MULTIHOME „H” kamatozó részvény | 0 db | 2.222.222 db | 1 | 2.222.222 db |
| Szavazatok száma | | | | 3.107.222.222 db |

4.1. Működési forma

A Társaság működési formája Nyilvánosan Működő Részvénytársaság, a Közgyűlés még 2022. június 26. napján döntött erről a 8/2022. (VII. 26.) közgyűlési határozatban. A működési formaváltás célja a Társaság által kibocsátott részvények Xtend piacra történő bevezetése volt, amely még abban az évben megvalósult.

Piacok és vevők

A MULTIHOME Nyrt-nél a korábban meghatározott startégia mentén az ingatlanpiac több területén folytatódott a kereskedelmi-fejlesztő tevékenység. Az ingatlan-kereskedelem, közvetítés, ingatlanfejlesztés, mint bevételt termelő tevékenység Nyrt-nél 596 392 ezer forintos árbevételt termelt 2025-ban. A MULTIHOME Nyrt. 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.

Ingatlanforgalmazás

A lakáspiac 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, ingatlan-fejlesztők 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 felújításával és adásvételével foglalkozik a Nyrt., valamint fejlesztési területek újraosztásával, építési telkek kialakításával (2025-ben nem volt ilyen projekt). 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 „ránccellvarró” 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. Az ingatlan-közvetítői tevékenységünknek 100%-ban álló leányvállalatunk, a MULTIHOME Ingatlan Kft. végzi.

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.

Versenyhársak

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

- Ingatlanközvetítési üzletág terén főleg a nagyobb, országos hálózattal működő közvetítói 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 versenyhársunk 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 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

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:

Ingyatlanfejlesztési tevékenységünk során túlnyomórészt hazai magánszemélyek részére értékesítünk új, felújított vagy használt lakásokat, telekingatlanokat. 2025-ban nem volt olyan kiemelt vevő, akire az árbevétel jelentősebb hányada jutott volna.

4.2. A Társaság által elnyert, korábbi pályázatok

A Társaság által elnyert 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: MULTIHOME 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.

Azonosítószám: GINOP-8.3.5-18/B_3 - hitelprogram

Támogató neve: MFB Zrt.

Program neve: Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program

Felhívás címe: GINOP-8.3.5-18/B KKV Mikro-, kis- és középvállalkozások technológiai korszerűsítése

Projekt címe: A MULTIHOME Nyrt. forgóeszköz-finanszírozása

Támogatás összege (visszatérítendő): 133.000.000

Befejezés tervezett időpontja: 2023.12.31.

4.3. 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 MULTIHOME Nyrt. jelenleg 2025-ben nem rendelkezik elfogadott osztalékpolitikával.

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 részvényest a részvénye névértékével arányos osztalék illeti meg. Osztalékfizetésre a Kibocsátónál tehát a Ptk. és a Számviteli törvény vonatkozó rendelkezései szerint kerülhet sor.

A Társaság a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. Xtend platformjára regisztrált, HU0000216502 ISIN azonosítójú törzsrészvényei forgalomban tartása során **a Magyar Nemzeti Bank, mint Felügyelet által elfogadott nyelvek közül magyar nyelven tesz eleget tájékoztatási kötelezettségének.**

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

Alaptőke-emelések 2025-ben

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 kibocs

átása esetén az Igazgatóság jogosult meghatározni az új részvényfajtaéhoz, részvényosztályhoz vagy részvénytársasághoz kapcsolódó – a már meglévő részvénytársaságtól 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.

A 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 jelezhetik.

A Kibocsátó a tervezett Tőkeemelésre vonatkozó rendkívüli tájékoztatás(ok)ban megállapította az új forrás felhasználási célját, azt a személyi kört, amely részére a Tőkeemelésben való részvételt lehetővé kívánta tenni, a Tőkeemelés során alkalmazandó kibocsátási ár – piaci közvéleménykutatás keretében beszerzett információk alapján történő - meghatározásának feltételeit és eljárását, valamint a Kibocsátó közzétette a Tőkeemeléséhez kapcsolódó befektetői prezentációt.

A Kibocsátó 2025.07.07. és 2025.07.18. napja között lebonyolította a piaci közvéleménykutatást („**Piaci Közvéleménykutatás**”), amely során a részt vevő személyeknek lehetősége volt jogi kötelezettségvállalást nem tartalmazó szándéknyilatkozatok, illetve jogi kötelezettségvállalást tartalmazó ajánlatok útján véleményt nyilvánítani a Tőkeemelés során alkalmazandó kibocsátási ár és volumen tekintetében.

A Kibocsátó korábbi tájékoztatásaival, valamint a Piaci Közvéleménykutatás eredményével összhangban tájékoztatta a piaci szereplőket a Tőkeemelés folytatására vonatkozó szándékáról.

Tőkebevonási folyamat folytatására vonatkozó kibocsátói szándék

A Kibocsátó által megszervezett Piaci Közvéleménykutatás alapján a Kibocsátó – a korábban rögzített ár megállapító metódus alkalmazásával –

- (i) a Tőkeemelés során alkalmazandó **kibocsátási árat** részvényenként **1,- (Egy) forintban (HUF)**,
- (ii) a Tőkeemelés várható **össz-kibocsátási értékét 100.000.000,- – 200.000.000,- forint** közötti sávban határozta meg.

A kibocsátási árat a Kibocsátó arra való tekintettel állapította meg, hogy milyen kibocsátási áron látott lehetőséget a legnagyobb összegű tőke bevonása mellett az új befektetők bevonására, azzal, hogy a Kibocsátó rendelkezésére álló információk szerint a Jogosulti Körbe tartozó egyetlen személy sem válik kötelessé a Tpt. szerinti kötelező vételi ajánlat megtételére, valamint a Tőkeemelés során kibocsátandó részvények regisztrációja a BÉT Xtend piacra tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélkül megvalósítható.

Az előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatok beérkezésének határideje 2025. augusztus 15 napja volt. A Kibocsátó a beérkezett nyilatkozatokat összesítette és ez alapján a következőkről tájékoztatja a piaci szereplőket.

Alaptőke-emelés elhatározása

A Kibocsátó Igazgatósága 2025. augusztus 18. napján, a jogosultak által megtett előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatokra tekintettel, zártkörű alaptőke-emelésről határozott 1/2025. (08.18.) sz. Igazgatósági határozatával.

A tőkeemelés során **125.000.000 darab új**, egyenként 0,1 **forint (HUF)** névértékű és 1 forint kibocsátási értékű, 125.000.000 forint össz-névértékű és 12.500.000 forint össz-kibocsátási értékű, a korábban kibocsátott törzsrészvényekkel azonos tagsági jogokat és kötelezettségeket megtestesítő, HU0000216502 ISIN azonosító alatt nyilvántartott, dematerializált törzsrészvény forgalomba hozatalára került sor. A Kibocsátó Igazgatósága ezen részvények pénzbeli vagyoni hozzájárulás ellenében történő átvételére az előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatok alapján, az 1/2025. (08.18.) sz. Igazgatósági határozatban meghatározottak személyeket jelölte ki, a kijelölésről a Kibocsátó e-mailben vagy postai úton tájékoztatta az előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatokat tett személyeket, ezen személyek által megadott elérhetőségen.

(A papír alapon aláírt végleges kötelezettségvállalási nyilatkozatok akkor tekinthetők megtettnek, ha a Kibocsátóhoz a szkennelt példányok mellett az eredeti nyilatkozatok is megérkeztek.)

A Kibocsátó Igazgatósága a részvények átvételére vonatkozó kötelezettségvállalás és az átvenni vállalt részvények kibocsátási értékének jogosultak általi teljesítésétől függően – függő hatállyal – módosította a Kibocsátó hatályos alapszabályát.

A Kibocsátó igazgatósága az alaptőke-emelések cégbíróság általi bejegyzését követően minden szükséges intézkedést megtett a dematerializált részvények keletkeztetése és a BÉT Xtend piacon történő regisztrációja érdekében.

Kamatozó („H” sorozatú) részvények kibocsátása

A Kibocsátó 2025. december 1-én tájékoztatta a Befektetőket, hogy a Kibocsátó Igazgatósága a 2/2025. (VI. 16.) sz. közgyűlési határozat felhatalmazása alapján, intézményi befektető bevonásával a Kibocsátó alaptőkéjének felemeléséről döntött, amely szerint az alaptőke-emelés – az új részvények átvételére vonatkozó végleges befektetői kötelezettségvállaló nyilatkozat, valamint a pénzbeli hozzájárulás összegének a Kibocsátó rendelkezésére állására tekintettel – 2025. december 1. napján megvalósult.

Az alaptőke felemelésére új részvények forgalomba hozatalával, az alábbiak szerint került sor:

| | |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Az alaptőke-emelés módja: | Kamatozó új részvények zárt körben megvalósított nyilvános forgalomba hozatalával (azaz olyan nyilvános értékesítésre történő felajánlással, amely vonatkozásában tájékoztató közzététele nem kötelező a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) pontja alapján), pénzbeli hozzájárulás ellenében megvalósuló alaptőke-emelés. |
| Az alaptőke-emelés összege: | Az alaptőke-emelés összege 22.222.220,- Ft (huszonkétmillió-kétszázhuszonkétezer-kétszázhusz forint), mellyel összefüggésben 2.222.222 (kétfélmillió-kétszázhuszonkétezer-kétszázhuszonkettő) darab, új, egyenként 10,- Ft (tíz forint) névértékű és egyenként 360,- Ft (háromszázhatvan forint) kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált előállítású, új kamatozó részvény kibocsátására kerül sor. |
| A felemelt alaptőke mértéke, összetétele: | A felemelt teljes alaptőke nagysága 332.722.220,- Ft, azaz háromszázharminckétfélmillió-hétszázhuszonkétezer-kétszázhusz forint, amely 3.105.000.000 db (hárommilliárd-százötmmillió darab), egyenként 0.1 Ft (nulla egész egy tized forint) névértékű, azonos tartalmú és mértékű jogokat megtestesítő, névre szóló törzsrészvényből és 2.222.222 db (kétfélmillió-kétszázhuszonkétezer-kétszázhuszonkettő darab), egyenként 10,- Ft (tíz forint) névértékű, azonos tartalmú és mértékű jogokat megtestesítő, névre szóló kamatozó részvényből áll. |
| Az új részvények kibocsátási értéke: | Az alaptőke-emeléssel érintett kamatozó részvények kibocsátási értéke részvényenként 360,- Ft (háromszázhatvan forint), összesen 799.999.920,- Ft (hétsszázkilencvenkilencmillió-kilencsszázkilencvenkilencezer-kilencsszázhusz forint). A részvényenkénti kibocsátási értékek névértéken felüli része – összesen 777.777.700,- Ft (hétsszázhetvenhétfélmillió-hétsszázhetvenhétezer-hétsszáz forint) – a Társaság tőketartalékát növeli a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 36. § (1) bekezdés a) pontja alapján. |

Az Alapszabály 4.5 pontja, valamint a 2/2025. (VI. 16.) sz. közgyűlési határozat felhatalmazása alapján a Kibocsátó részvényeseit az Alapszabály 4.4 pontja szerint megillető, részvények átvételére vonatkozó elsőbbségi jog a jelen alaptőke-emelés során kizárásra került, azzal, hogy az új kamatozó részvények átvételére zárt körben megvalósított nyilvános forgalomba hozatalával keretében (azaz

olyan nyilvános értékesítésre történő felajánlással, amely vonatkozásában tájékoztató közzététele nem kötelező) kizárólag 1 (egy) jogi személy válhat jogosulttá és kötelezetté, a Kibocsátó fejlesztési céljaival összhangban.

A forgalomba hozatalra kerülő kamatozó részvények jellemzői keretében kiemelendő, hogy az új részvényekhez a Kibocsátó jelenlegi törzsrészvényeitől eltérő jogok kapcsolódnak, az alábbiak szerint:

| | |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Részvényhez kapcsolódó szavazati jog | 1 db szavazat / részvény |
| Részvényhez kapcsolódó kamat mértéke | $\text{Kamat} = \text{Részvény névértéke} * \text{Kamatláb} * \text{Korrekciós Tényező 1} * \text{Korrekciós Tényező 2}$ |
| Kamatláb | <p>A Kamatmegállapítási Napon irányadó 5 éves futamidejű, forintban denominált, intézményi befektetők számára is megvásárolható magyar államkötvény hozama (ÁKK honlapon közzétett mértékben) + 3,25% / év.</p> <p>Amennyiben a Kamatmegállapítási Napon nincs forgalomban 5 éves futamidejű, forintban denominált, intézményi befektetők számára is megvásárolható magyar államkötvény, úgy a kamat mértéke a 5 éves magyar állampapír futamidejéhez legközelebb eső, forintban denominált, intézményi befektetők számára is megvásárolható magyar államkötvény hozama (ÁKK honlapon közzétett mértékben) + 3,25% / év.</p> |
| Korrekciós Tényező 1 | Részvény kibocsátási értéke / Részvény névértéke (azaz: 360,- Ft/10,- Ft) |
| Korrekciós Tényező 2 | <p>A kibocsátás évében = Kibocsátás napja (ezt a napot is beleértve) és 2025.12.31. (ezt a napot is beleértve) közötti napok száma / 365</p> <p>A kibocsátást követő években = 1</p> <p>A részvények átalakítása, illetve bevonása évében = Átalakítás, illetve bevonás napja (ezt a napot is beleértve) és a tárgyév utolsó napja (ezt a napot is beleértve) közötti napok száma / 365</p> |
| Kamatfizetési Időszak | Az az időszak, amelyre kamatot kell fizetni. A kibocsátás évében ez a kibocsátás időpontja (ezt a napot is beleértve) és 2025.12.31. (ezt a napot is beleértve) közötti időszak, azt követően az adott Kamatmegállapítási nap (ezt a napot nem beleértve) és a soron következő Kamatmegállapítási nap (ezt a napot is beleértve) közötti időszak. |
| Kamatmegállapítási Nap | A Társaság ezen a napon állapítja meg a soron következő Kamatfizetési Időszakra fizetendő kamat összegét (" Kamatösszeg "). A kibocsátás évében ez a kibocsátás időpontja, azt követően minden év december 31. napja. |
| Kamatfizetési Nap | Minden évben a Társaság rendes közgyűlését követő 5. munkanap. |

| | |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kamatfizetési korlát | Kamatfizetésre a Ptk. 3:238. § (2) bekezdés szerinti esetben kerül sor. A Társaság az éves rendes közgyűlésén köteles megállapítani, hogy az adott Kamatfizetési Időszakra vonatkozó Kamatösszeg kifizetésére sor kerülhet-e, illetve milyen mértékben kerülhet sor. Amennyiben adott Kamatfizetési Időszakra vonatkozóan a Kamatösszeg kifizetésére nem, vagy csak részben kerül sor, úgy a ki nem fizetett kamat összege továbbgörgetésre kerül a soron következő Kamatfizetési Időszakra, vagy Kamatfizetési Időszakokra mindaddig, amíg a – kamatos kamatként számított – Kamatösszeg teljes egésze ténylegesen kifizetésre nem kerül. |
| Kamatösszegre jogosult személy | A Kamatösszegre az a személy jogosult, aki a Társaság Kamatmegállapítási Napot követő éves rendes közgyűlésére készített tulajdonosi megfeleltetés időpontjában (" Fordulónap ") a részvény tulajdonosa volt. |
| Kibocsátás módja | Az értékesítésre az (EU) 2017/1129 rendelet és a tőkepiaci törvény szerinti tájékoztató közzététele nélkül kerül sor, figyelemmel arra, hogy az új részvények, a jegyzési elsőbbség kizárása mellett csak minősített befektetők részére kerül felajánlásra. |
| Egyéb rendelkezések | <ul style="list-style-type: none"> • Nem kell kamatot fizetni arra a részvényre, amely a Fordulónapon a Társaság tulajdonában áll. • A kamatozó részvény után a részvény névértékével arányos mértékű osztalék jár. • A Társaság 2030.12.01. napjától bármikor jogosult a kamatozó részvényeket a kibocsátási értéken – korlátozás nélkül bármennyi vételi joggal érintett részvényre bármennyi ügylet keretében – megvásárolni a részvény mindenkori tulajdonosától (vételi jog), a vételi jogot megállapító szerződés szerint azzal, hogy a vételi jog gyakorlására harmadik személyt is kijelölhet. • A kamatozó részvények mindenkori tulajdonosa 2033.12.01. napjától bármikor jogosult a kamatozó részvényeket a kibocsátási értéken korlátozás nélkül bármennyi eladási joggal érintett részvényre bármennyi ügylet keretében – értékesíteni a Társaság részére (eladási jog), az eladási jogot megállapító szerződés szerint. • A Társaság jogosult bevezetni a kamatozó részvényeket a Budapesti Értéktőzsde által üzemeltetett Xtend piacra. |

Fentieknek megfelelően 2025. szeptember 1. napjával a Kibocsátó alapszabálya 2.1., 2.2. és 3.6. pontjai módosultak. A kamatozó részvények vonatkozásában az „Egyéb rendelkezések” pont keretében ismertetett vételi és eladási jogra vonatkozó szerződések 2025. december 1. napján megkötésre kerültek.

A Kibocsátó gondoskodott az alaptőke-emelés cégjegyzéket érintő változásainak cégbírósági bejelentéséről, a cégbejegyzést követően a kamatozó részvények előállításáról, továbbá vizsgálja a BÉT által üzemeltetett Xtend piacra való bevezetés lehetőségét.

4.4. Üzletágak bemutatása

Ingyanforgalmazási üzletág

A MULTIHOME Nyrt. üzletmenetének 2025-ben is gerincét képezte a hagyományos ingatlanforgalmazási üzletág. A használt lakóingatlanok forgalmazása során a Társaság első sorban a fővárosi piacon volt aktív.

Az elmúlt években a csoport árbevétele döntően használt és felújított lakóingatlanok értékesítéséből keletkezett, a MULTIHOME Nyrt. 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 ingatlan-befektetéssel 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 Nyrt.-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.

Ingyanlközvetítői üzletág

A MULTIHOME Nyrt. 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 közvetítói 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 Nyrt. 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 Nyrt. 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 közvetítőknek, de helyszíniül szolgálhat ingatlan adásvételi szerződések megkötésére, tárgyalások lefolytatására is.

A közeli jövőben a Nyrt. 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.

Lakberendezési kereskedelem

A MULTIHOME Nyrt. kizárólagos tulajdonban álló leányvállalata, a Helvid Kft. a műanyagipari gyártás mellett lakberendezési és lakásfelújítással kapcsolatos kiskereskedelemmel (padlóburkolatok, függönyök és tapéták kiskereskedelme) is foglalkozik. Jelenleg a DIEGO franchise márkanév égisze alatt két kereskedelmi áruházat üzemeltet a leányvállalat.

Az Nyrt. Igazgatósága a kedvező ingatlanpiaci trendek (pl. lakásfelújítási támogatások intenzitásának emelkedése) figyelembe vételével vizsgálja, hogy a jelenlegi kiskereskedelmi portfólió további áruházak átvételével hogyan bővíthető, illetve a kereskedelmi operáció külön gazdasági társaságba történő leválasztása is megvalósulhat 2026-ban.

Ingatlan hirdetési portál

A MULTIHOME Csoport egy ingatlanokat és ingatlanokhoz tartozó árukat, szolgáltatásokat kínáló és népszerűsítő internetes hirdetési portál kialakítását tűzte ki célul, amely megfelel a XXI. század kihívásainak és a hirdetőik igényeinek. 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.

4.5. Vállalatirányítás

A MULTIHOME Nyrt. vállalatirányítási modellje változatlan volt a 2025-ös esztendőben. Az 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 közvetítói 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.

4.6. Szervezet, létszám

A Társaság az alapítást követő évektől növelte alkalmazottainak számát. 2025-ban a Társaság teljes foglalkoztatotti létszáma változatlanul 6 fő volt (a részmunkaidős munkatársak száma ennél nagyobb). 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.

4.7. Szabadalmak, védjegyek

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

Domain

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 jegyzi a <multilink.hu> és multacent.hu oldalakat, és a <multihomenyrt.hu> domain-t is. A Társaság használatában áll továbbá a <multihome.hu> domain.

4.8. 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

4.9. Társadalmi felelősségvállalás

A MULTIHOME Nyrt. a környezeti fenntarthatóság szemléletrendszerének vállalati integrálása során a következő alapvetéseket azonosítja, illetve e körben működését az alábbi szempontrendszer szerint kívánja folytatni, illetve folytatta 2025-ben is.

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

- A közép-európai és közép-kelet-európai régió egyik 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, a kivitelezésben új építési technológiák azonosítása és alkalmazása;
- Növekvő részarányú megújuló energiaforrások használata a mindennapi működés során.

Részvénykereskedelem a Budapesti Értéktőzsdén

2025. első félévében folytatódott a kereskedés a MULTIHOME **részvényekkel**^[ZH1] a Budapesti Értéktőzsdén, az „X-Tend” piacán. Az 2025-ös év kereskedését és árfolyamváltzásait mutatja ez a grafikon.

A 2025-ös évet a részvény 1.86 Ft-os árfolyamon zárta.



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

5. Főbb kockázatok a 2025-ös gazdasági évben és az elkövetkező időszakban

A MULTIHOME Nyrt. igazgatósága jelen vezetőségi jelentésben is felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a kockázati tényezők nem foglalhatók össze teljes körűen, így további és újabb kockázati tényezők felmerülése nem zárható ki.

Hazai és regionális politikai, makrogazdasági kockázatok, háborús vészhelyzet

A MULTIHOME Nyrt. 2025-ben és az elmúlt években is 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, továbbá a világszinten kialakult geopolitikai kockázatok azonban óhatatlanul rányomja bélyegét a jövő folyamataira. Az ukrán 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. 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 sok esetben 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 jobbra 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 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.

Akvizíciókkal kapcsolatos kockázatok

A MULTIHOME Nyrt. növekedése érdekében, a kínáló üzleti lehetőségekkel élve tervezi, hogy további társaságokat vásárol. Ezzel kapcsolatos kockázatként jelentkezhet a céltársaságoknál az adókockázat, az integráció kockázata, a korábbi gazdálkodás során felmerült események kapcsán később előkerülő problémák kockázata, illetve a menedzsment integrációs képességével kapcsolatos kockázat.

Gazdasági, piaci kockázatok

A MULTIHOME Nyrt. 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.

Ingotlanpiac

Az ingatlanpiac kiemelkedően fontos területe a gazdaságnak, amely a nemzetgazdaság szintjén igen fontos szegmensként 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 ingatlanpiac 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 beszállítók partnerségén alapul. A külföldi szállítók vonatkozásában egyre gyakrabban lehet érezni az ellátási lánc megakadásának, sérülésének kockázatát. 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 átalakulása, állami támogatások változásának kockázata

A nemzetgazdaság fejlődésének esetleges elmaradása és a kedvezőtlen gazdasági környezet kialakulása miatt kockázati tényezőt jelentett. A kormányzat a családtámogatási kedvezmények és nyújtott támogatások rendszere tekintetében elkötelezett volt 2025-ben. A lakáspiacot jelenleg leginkább befolyásoló kedvezmények (CSOK Plusz, Falusi CSOK, OTTHON Start fix 3%-os hitel, 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 piacon a MULTIHOME Nyrt. a beszámolási időszakban 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, 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. Az energiaárak korábbi drasztikus emelkedés után valamelyest konszolidálódtak, azonban a jövőben számolni kell a rezsiárak növekedésével is, amely negatív hatást gyakorolhat a gazdálkodásra.

A jegybanki alapkamat hatása, a banki hitelek drágulása

Továbbra is negatív hatással van az ingatlanpiacra a banki termékek, finanszírozások érezhető magas árazása, noha az OTTHON Start 3%-os fix kamatozású hitel 2025. második felében egy szűkebb vásárlói körnek kedvezményes elérést biztosított a finanszírozás terén. A nemzetközi gazdasági változások és a magyar gazdaság működésének, folyamatainak együttes hatása miatt a kamatkörnyezet még mindig magas és nem tekinthető kiszámíthatónak a piaci folyamatok. A jegybanki alapkamatok korábbi 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 továbbra is negatív hatást gyakorolhat az ingatlanforgalmazásra, és visszafoghatja az ingatlan-közvetítési tevékenység növekedését is.

Devizaárfolyam-kockázatok

A MULTIHOME Nyrt 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.

Szakértelem hiányának kockázata, munkaerőhiány

A Társaság prioritásai között szerepel a szakértők megtartása és az alkalmazott szakemberek és a Társaság alkalmazottainak képzése. Az elmúlt években a MULTIHOME Nyrt. 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.

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.

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.

Környezetvédelmi kockázat

A MULTIHOME Nyrt. üzleti tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi rendelkezések változása akár negatívan is érintheti a Társaságot, 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.

5.1. Kockázatok kezelése

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 tartásuk, 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.

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 Nyrt. pillanatnyilag kettő gépjármű kötelező biztosítással és egy CASCO biztosítással rendelkezik. A biztosítások folyamatos megléte nagyban csökkentti 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 pénzműködés 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 MULTIHOME Nyrt. közgyűlése 2021. június 26-án úgy döntött, hogy a Társaságnál 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 összetételen 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 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 2022. július 26-án tartott rendkívüli Közgyűlés döntése alapján 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 kísérezze 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.

5.2. Összefoglaló jelentés a közzétételekről a 2025-ös gazdasági év vonatkozásában

2025. dec. 31. 18:42 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. december 31-én
2025. dec. 12. 09:17 MULTIHOME Nyrt. - Alapszabály
2025. dec. 12. 09:16 Rendkívüli tájékoztatás alaptőkeemelés adatainak cégbejegyzéséről
2025. dec. 01. 18:12 Rendkívüli tájékoztatás az alaptőke felemeléséről
2025. nov. 30. 17:3 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. november 30-án
2025. nov. 28. 17:26 Új cégnéven folytatja tevékenységét a MULTIHOME Nyrt. leányvállalata
2025. nov. 24. 12:12 Bővíteni kívánja lakberendezés-kereskedelmi üzletágát a MULTIHOME Nyrt. leányvállalata, a Helvid Kft.
2025. nov. 06. 21:37 MULTIHOME Nyrt. - Tőkeváltozás
2025. nov. 03. 08:46 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke
2025. okt. 17. 08:25 MULTIHOME Nyrt. - Alapszabály
2025. okt. 17. 08:24 Rendkívüli tájékoztatás alaptőkeemelés adatainak cégbejegyzéséről
2025. szept. 30. 20:18 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. szeptember 30-án
2025. szept. 30. 20:17 MULTIHOME Nyrt. - Féléves jelentés
2025. szept. 16. 21:31 MULTIHOME Nyrt. - Tőkeváltozás - Rendkívüli tájékoztatás az alaptőke-emelés megvalósulásáról
2025. szept. 01. 18:07 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. augusztus 31-én
2025. aug. 27. 16:00 Rendkívüli tájékoztatás alaptőke-emelésről
2025. júl. 31. 11:40 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. július 31-én
2025. júl. 25. 19:38 Rendkívüli tájékoztatás alaptőke-emelésről és piaci közvéleménykutatás eredményéről
2025. júl. 14. 16:0 MULTIHOME Nyrt. - Egyéb tájékoztatás - Befektetői prezentáció
2025. júl. 13. 19:06 MULTIHOME Nyrt. - Rendkívüli tájékoztatás
2025. júl. 08. 07:28 MULTIHOME Nyrt. - Alapszabály
2025. jún. 30. 09:42 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. június 30-án
2025. jún. 20. 16:53 Rendkívüli tájékoztatás piaci közvéleménykutatásra vonatkozó regisztrációs lehetőségről

MULTIHOME Nyrt. Beszámoló – 2025.

2025. jún. 19. 17:59 Rendkívüli tájékoztatás tervezett alaptőke-emelésről
2025. jún. 16. 14:48 MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési határozatok
2025. máj. 30. 18:57 MULTIHOME Nyrt. - Éves Jelentés - 2024.
2025. máj. 30. 18:24 MULTIHOME Nyrt. - Javadalmazási jelentés
2025. máj. 30. 18:22 MULTIHOME Nyrt. - FT jelentés
2025. máj. 30. 18:19 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke
2025. máj. 29. 18:39 MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési határozatok 2025. május 29.
2025. máj. 24. 08:26 MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési előterjesztések
2025. máj. 16. 16:40 MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési meghívó
2025. máj. 08. 22:06 MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési előterjesztések
2025. máj. 01. 17:28 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. április 30-án
2025. ápr. 29. 20:25 MULTIHOME Nyrt. - Közgyűlési meghívó
2025. ápr. 01. 10:33 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. március 31-én
2025. febr. 28. 18:09 MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2025. február 28-án
2025. febr. 01. 17:46 MULTIHOME 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 MULTIHOME Nyrt. - Rendkívüli tájékoztatás kijelölt tanácsadó személyében bekövetkezett változásról
2025. jan. 02. 15:40 - MULTIHOME Nyrt. - Szavazati jogok, alaptőke 2024. december 31-én

Statisztikai számjele: **25852536-6811-114-02**

Cégjegyzék száma: **02-09-064892**

Cég adószáma: **25852536-2-02**

Vállalkozás megnevezése: **MULTIHOME Nyrt.**

Vállalkozás címe: **7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A**

Kiegészítő melléklet

**a 2025. üzleti évről szóló
éves beszámolóhoz**

A közzétett adatok könyvvizsgálattal vannak alátámasztva.

Pécs, 2026.05.29.

.....

**a vállalkozás vezetője
(képviselője)**

Általános rész

A társaság cégneve: **MULTIHOME Nyrt**
 Székhelye: **7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A**
 Belföldi telephelyek:

| Helység | Irsz. | Cím |
|----------|-------|-----------------------------|
| Budapest | 1076 | Százház utca 29-37 fszt. D2 |
| Budapest | 1094 | Ferenc körút 1 fsz. |
| Pécs | 7623 | Megyeri út 25. III. em.78. |

Külföldi telephelyek:

beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkezett

Alakulás kelte: **2017.01.23.**
 Adószáma: **25852536-2-02**
 Statisztikai számjele: **25852536-6811-114-02**
 Cégjegyzék száma: **02-10-060429**

A társaság jegyzett tőkéje: **332 722 220 Ft**

A MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyrt 2022. október 21. napjával a Budapesti Értéktőzsde Zrt Xtend piacára regisztrált, ahol a HU0000216502 ISIN azonosítójúrendelkező törzsrészvényei tekintetében az első kereskedési napja 2022. december 2.,

A társaság a beszámolási időszakban az alapítóknak nem nyújtott kölcsönt, a részvényesek az alábbiak alapján nyújtottak kölcsönt a társaság részére:

| Tag | Tagi kölcsön eFt |
|------------------|------------------|
| Enviro Geo Bt. | 36.790 |
| Dr. Fodor István | 978 |
| összesen | 37.768 |

Az Nyrt 3 tagú igazgatóságának tagjai: Dr Pais Ella Regina, Takács Roland és az igazgatóság elnöke **Dr Fodor István**. A társaság ellenőrzését 3 tagú felügyelőbizottság látja el. A

Társaság egyéb tisztségviselőt nem alkalmaz.

Vállalkozás bemutatása:

A társaság alaptevékenysége: 6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

A fenti tevékenységek folytatását törvény nem korlátozza és nem tiltja.

Számviteli politika

A beszámoló összeállításában a többször módosított 2000. évi C számú Törvény a számvitelről, valamint az érvényben lévő adótörvények szolgáltak. A törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel. A számvitel politikában olyan változás nem történt, mely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

Beszámoló összeállításáért felelős mérlegképes könyvelő neve: **Scháb Katalin**

Regisztráció száma: **129875**

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

Bankpont Kft HU-1122 Budapest, Gaál József út 15. A. ép. Fsz. 1. ajtó

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:

Tóth Ferenc Endre (an.: Kassai Erzsébet)

4431 Nyíregyháza, Majális utca 28.

Jelen éves beszámoló a Multihome Nyrt **2025.01.01-től 2025.12.31** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: **2025.12.31**

Mérlegkészítés időpontja: **2026.01.31**

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a vállalkozás a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése. Társaság a tevékenységét határozatlan ideig folytatja.

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a székhelyen megtekinthetők. A székhely pontos címe: **7634 Pécs, Ürögi fasor 2/A**

Választott mérleg típusa az előző évhez hasonlóan: A típusú éves beszámoló

Választott eredménykimutatás típusa: A típusú összköltség eljárással

A Sztv. szerinti mérleg és eredménykimutatás tovább tagolásának, összevonásának lehetőségével nem él a vállalkozás.

A kettős könyvvitel keretében vezetett könyvelés alapján a beszámoló összeállításánál alkalmazott főbb értékelési módszerek és eljárások a következők:

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

A terv szerinti értékcsökkenés összegének meghatározása egyedi értékelés alapján, a beszerzett tárgyi eszköz, immateriális jószág várható hasznos élettartamának, és maradványértékének figyelembevételével történik. A terv szerinti értékcsökkenés elszámolására évente egyszer a fordulónapon kerül sor figyelembe véve az eszköz használatban eltöltött idejét.

A társaság tevékenységéből adódóan a beszámolási évben beszerzett eszközök esetén maradványértéket nem képzett, mert a beszerzett eszközeinek értéke, és/vagy maradványértéke nem jelentős.

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 200.000 Ft alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközök beszerzési értékükön a használatba vételkor értékcsökkenési leírással egy összegben azonnal költségként elszámolásra kerültek.

Előző évhez képest a jogszabályi változásokon túl változás nem történt.

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

Az üzletrészek, kötvények bekerülési értéken lettek értékelve.

Készletek: tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltárfelvételre 2025.12.31-én kerül sor. 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 szerepelnek, Eur-ban kapott kölcsön, és eur bankszámlaforgalom miatt, melynek év végi átértékelése megtörtént.

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

Szabályzatok: a vállalkozás rendelkezik leltározási, pénzkezelési szabályzattal, melyek az előző üzleti évhez képest nem változtak.

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közzétételére nem kötelezett.

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódó tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi évekre vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

Elemzések:

Mérleg- Eszközök

A befektetett eszközök között immateriális javak 1.256e Ft, és a 113.230e Ft tárgyi eszközön felül 267.217e Ft befektetett pénzügyi eszköz szerepel. Az immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének alakulását az 1. és 2. számú mellékletben mutatjuk ki.

A részesedések 2025.12.31-én a következők:

| Érdekeltség neve | részesedés összege Ft | tulajdoni arány |
|------------------------|--------------------------|-----------------|
| „SABE '92” Bt | 13 200 000 | 93,75% |
| MultiHome-Ingatlan Kft | 28.500.000 | 100% |
| Helvid Kft | 174.612.600 | 100% |
| MultiHome-Bútor Kft | 3.000.000 | 100% |
| össz: | 219.312.600 | |

A MultiHome-Bútor Kft-re 100% értékvesztés van elszámolva.

A készletek között a fő profilnak megfelelően eladásra szánt ingatlanok szerepelnek 1.128.778 Ft értékben és 4.252.e Ft készletekre adott előlegek, a bázis évben az áruk értéke 696.560 e Ft-ot tett ki.

A mérlegben az egyéb követelések az alábbi összetételben szerepelnek.

| Megnevezés | Bázisév eFt | Tárgyév eFt |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Társasági adó követelés | 0 | 515 |
| Különbféle egyéb követelés | 18.759 | 15.376 |

| | | |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Kölcsönök | 0 | 112.128 |
| Önkormányzati adó követelés | 0 | 1.925 |
| KÖVETELÉSEK | 18.759 | 129.944 |

A **pénzeszközök** az alábbi bontásban szerepelnek a mérlegben (adatok eFt-ban):

| Megnevezés | Bázisév eFt | Tárgyév eFt |
|---------------------|---------------|----------------|
| Pénztár, csekkek | 12.361 | 37.071 |
| Bankbetétek | 8.942 | 152.720 |
| PÉNZESZKÖZÖK | 21.303 | 189.791 |

A társaságnál a pénzeszközök állománya az időszak végén 168.488 E Ft összeggel nőtt az előző időszakhoz képest.

A Cash-flow kimutatást a 3. számú mellékletként csatoljuk a mérlegbeszámolóhoz.

Források

Saját tőke alakulása 2025. évben (adatok eFt-ban):

| Megnevezés | Bázisév eFt | Tárgyév eFt |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|
| Jegyzett tőke | 298.000 | 332.722 |
| Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-) | 0 | 0 |
| Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés | 0 | 0 |
| Tőketartalék | 0 | 890.278 |
| Eredménytartalék | 114.951 | 237.994 |
| Lekötött tartalék | 172.210 | 138000 |
| Értékelési tartalék | 0 | 0 |
| Adózott eredmény | 88.833 | 662 |
| SAJÁT TŐKE | 673.994 | 1.599.656 |

2025.09.01-én ázsios tőkeemelést hajtott végre a vállalat, melynek keretében 12.500e Ft jegyzett tőkeemelés, és 125.000e Ft tőketartalék került bejegyzésre.

2025.12.01-én kamatozó részvények kerültek kibocsátásra, 22.222e ft jegyzettőkeemelés, és 777.777e ft tőketartalék lett bejegyezve. A BÉT honlapján a vállalat közzétette a tőkeemeléseket.

Lekötött tartalék képzés az alábbi években történt:

| dátum | összeg eFt |
|------------|------------|
| 2022.12.31 | 28.000 |
| 2023.12.31 | 35.000 |
| 2024.12.31 | 75.000 |
| Összesen: | 138.000 |

Hosszú lejáratú kötelezettségek között személygépkocsi pénzügyi lízing kötelezettség kerül kimutatásra 596 e Ft értékben, MBH EUR hitel 101.514E Ft és MFB folyószámlahitel 80.535e Ft összegben. GINOP-8.3.5-18/B hitelből 27.513 e Ft tartozás áll fenn hossz lejáratú kötelezettségként.

Rövid lejáratú kötelezettségek kiegészítése:

A rövid lejáratú hitelek mérlegsoron a Magyar Fejlesztési Banktól a GINOP-8.3.5-18/B program keretében kapott hitelből az éven belüli tőketörlesztés összege 28.018 e Ft-tal került kimutatásra.

Rövid lejáratú kölcsönök: 60.990 e Ft.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek sor az alábbi tételekből adódik (adatok eFt-ban):

| Megnevezés | Bázisév eFt | Tárgyév eFt |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Társasági adó | 140 | 0 |
| Személyi jövedelem adó | 339 | 232 |
| Foglalkoztatottakkal szembeni tartozás | 1.612 | 681 |

| | | |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| TB járulék fizetési kötelezettsége | 443 | 360 |
| Kamatkozó részvények kamatkötelezettsége | 0 | 6.570 |
| Egyéb kötelezettség | 760 | 373 |
| Szociális hozzájárulás fizetési kötelezettség | 207 | 172 |
| Alapítókkal szembeni köt. | 5.690 | 5.690 |
| ÁFA fizetési kötelezettség | 7.651 | 0 |
| EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 16.842 | 14.078 |

Szállítók felé fennálló kötelezettségek: bázisévben 21.850 e Ft, beszámolási évben 55.366 eFt.

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 1.480 eFt.

Eredménykimutatás

Értékesítés nettó árbevétele: 2024. évben 679.807 eFt, 2025. évben 596.392 eFt.

Ebből tárgyévi belföldi értékesítés: 596.392 eFt.

Export értékesítés: 0 eFt.

Az **eredmény** alakulásának elemei a következők voltak:

| Megnevezés | Bázisév eFt | Tárgyév eFt |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Üzemi tevékenység eredménye | 111.255 | 16.171 |
| Pénzügyi műveletek eredménye | -20.980 | -14.420 |
| Adózás előtti eredmény | 90.275 | 1.751 |

Az **elszámolt értékcsökkenési leírás** összege mérlegtételek szerinti bontásban (adatok eFt-ban):

| Megnevezés | Összeg eFt |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Lineáris terv szerinti értékcsökkenési leírás | 1.782 |
| Degresszív terv szerinti értékcsökkenési leírás | |
| Teljesítményarányos terv szerinti értékcsökkenési leírás | |
| Egyéb módszerű (progresszív) terv szerinti értékcsökkenési leírás | |
| A tárgyévben elszámolt kisértékű eszközök értékcsökkenése | |
| A tárgyévben elszámolt összes értékcsökkenés | 1.782 |

Terven felüli értékcsökkenés elszámolására tárgyévben sem került sor, illetve a terven felüli értékcsökkenés elszámolása nem módosította a terv szerinti értékcsökkenés összegét.

Társasági adó:

Az adózás előtti eredményt módosító tételek

Adózás előtti eredményt csökkentő tételek (adatok eFt-ban):

| Megnevezés | Összeg eFt |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Előző évek elhatárolt veszteségéből adóévben felh. összeg | 0 |
| Céltartalék (előző évi) | 0 |
| Adótörvény szerinti értékcsökkenés és nyilvános érték | 2.013 |
| Fejlesztési tartalék | 0 |
| Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény | 0 |
| Képzőművészeti alkotás beszerzése | 0 |

MULTIHOME Nyrt. Beszámoló – 2025.

| | |
|----------------------------------------------------|--------------|
| Adóévben visszaírt értékvesztés | 0 |
| Kis- és középvállalkozások beruházási kedvezménye | 0 |
| Támogatás, tartós adomány meghatározott összege | 0 |
| Kapott, bevételként elszámolt osztalék, részesedés | 0 |
| Egyéb csökkentő jogcímek | 0 |
| Összesen | 2.013 |

Adózás előtti eredményt növelő tételek (adatok eFt-ban):

| Megnevezés | Összeg eFt |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| Céltartalék elismerten felüli része | 0 |
| Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és kiv.érték | 1.782 |
| Bírság, jogkövetkezmények | 1.958 |
| Értékvesztés elszámolt összege | 0 |
| Előző évek tartós adományai kedvezményeinek rendezése | 0 |
| Kapcsolt vállalkozások szokásos piaci ár miatti különbözet | 0 |
| Egyéb növelő jogcímek | 24 |
| Összesen | 3.764 |

Társasági adó alap és adó levezetése:

| Megnevezés | Tárgyév eFt |
|------------------------------|-------------|
| Adózás előtti eredmény | 1.751 |
| TAO alapot növelő tételek | 3.764 |
| TAO alapot csökkentő tételek | 2.013 |
| Adóalap | 3.502 |
| Minimumadó alapja | 12.101 |
| Adókedvezmény | 0 |
| Társasági adó | 1.089 |

Tájékoztató kiegészítések:

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló: Bankpont Kft

(HU-1122 Budapest, Gaál József út 15. A. ép. Fsz. 1. ajtó) nyilvántartási száma: 006311

Tóth Ferenc Endre, nyilvántartási száma: 002553

Díjazása 2025. évben 500e Ft.

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma 6 fő.

Környezetvédelem

A gazdálkodónak sem az előző évben, sem a tárgyévben környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, ezzel kapcsolatban költséget nem számolt el, céltartalékot nem képzett, a mérlegben meg nem jelenő környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs. A vállalkozás veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem termel, nem tárol.

1. számú Melléklet**Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása****2025. évben**Érték: ezer Ft-
ban

| Megnevezés | Nyitó állomány Január 1.-én | Tárgyévi növekedés | Tárgyévi csökkenés | Átminősítés | Záró állomány December 31.-én |
|----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|----------------------------------|
| IMMATERIÁLIS JAVAK | 2.808 | | - | - | 2.808 |
| Alapítás-átszerv. akt.ért. | - | | | | - |
| Kísérleti fejlesztés akt.ért. | - | | | | - |
| Vagyoni értékű jogok | - | | | | - |
| Szellemi termékek | 2.808 | | | | 2.808 |
| Üzleti vagy cégérték | | | | | |
| Immateriális javakra adott előlegek | - | | | | - |
| Immateriális javak értékhelyesb. | - | | | | - |
| TÁRGYI ESZKÖZÖK | 56.923 | 67.592 | | | 124.515 |
| Ingtatlanok | 46.500 | 67.592 | | | 114.092 |
| Műszaki berendezések | 879 | | | | 879 |
| Egyéb berendezések | 9.544 | | | | 9.544 |

2. számú Melléklet

**Az immateriális javak és a tárgyi eszközök értékcsökkenési leírásának alakulása
2025. évben**

| Megnevezés | Nyitó állomány Január 1.-én | Tárgyévi növekedés | Tárgyévi csökkenés | Átminősítés | Záró állomány December 31.-én |
|----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|----------------------------------|
| IMMATERIÁLIS JAVAK | 991 | 561 | - | - | 1.552 |
| Alapítás-átszerv. akt.ért. | - | | | | - |
| Kísérleti fejlesztés akt.ért. | - | | | | - |
| Vagyoni értékű jogok | | | | | |
| Szellemi termékek | 991 | 561 | | | 1.552 |
| Üzleti vagy cégérték | - | | | | - |
| Immateriális javakra adott előlegek | - | | | | - |
| Immateriális javak érték helyesb. | - | | | | - |
| TÁRGYI ESZKÖZÖK | 9.075 | 1.221 | | | 11.285 |
| Ingatlanok | 937 | 987 | | | 1.924 |
| Műszaki berendezések | 816 | 44 | | | 860 |
| Egyéb berendezések | 8.311 | 190 | | | 8.501 |

3. számú Melléklet

Cash flow-kimutatás

| Cash-flow kimutatás (adatok eFt-ban) | 2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13.) | -491 932 |
| 1. Adózás előtti eredmény + | 1 751 |
| 2. Elszámolt amortizáció + | 1 782 |
| 3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás + | 0 |
| 4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + | 0 |
| 5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + | 0 |
| 6. Szállítói kötelezettség változása + | 33 516 |
| 7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása + | -2 764 |
| 8. Passzív időbeli elhatárolások változása + | -1 480 |
| 9. Vevőkövetelés változása + | -40 583 |
| 10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása + | -453 090 |
| 11. Aktív időbeli elhatárolások változása + | -29 975 |
| 12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) - | -1 089 |
| 13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés - | 0 |
| II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16.) | -67 592 |
| 14. Befektetett eszközök beszerzése - | -67 592 |
| 15. Befektetett eszközök eladása + | 0 |
| 16. Kapott osztalék, részesedés + | 0 |
| III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-22.) | 728 012 |
| 17. Jegyzett tőke állományváltozása (tőkebevonás és tőke kivonás egyenlege) + | 34 722 |
| 18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátása / visszafizetése + | 0 |
| 19. Hitelek, kölcsönök állományváltozása + | -196 988 |
| 20. Tartósan adott kölcsönök állományváltozása + | 0 |
| 21. Véglegesen kapott / átadott pénzeszköz + | 890 278 |
| 22. Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása + | 0 |
| IV. Pénzeszközök változása (Nettó cash flow, I+II+III.) + | 168 488 |
| Pénzeszközök állománya január 1-én | 21 303 |
| Pénzeszközök állománya december 31-én | 189 791 |

4. számú Melléklet

Mutatószámok

2025.

| | | 2024 | 2025 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| Mérlegadatokra épülő ráták | Likviditás | | | |
| | Likviditás I. = $\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$ | 2,628 | 8,748 | |
| | Likviditás II. (Likviditási gyorsráta) = $\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$ | 0,619 | 2,469 | |
| | Likviditás III. (Kphányad) = $\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{Értékpapírok}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$ | 0,061 | 1,052 | |
| | Nettó forgó tőke = $\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{rövid lejáratú kötelezettségek}}$ | 567 684 | 1 398 136 | |
| | Adósság és hitelképesség | | | |
| | Saját tőke aránya (tulajdonosi arány) = $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$ | 0,553 | 0,804 | |
| | Idegen tőke saját tőke aránya = $\frac{\text{Összes idegen forrás}}{\text{Saját tőke}}$ | 0,807 | 0,244 | |
| | Hosszú távú adósság = $\frac{\text{HLK}}{\text{HLK} + \text{saját tőke}}$ | 0,225 | 0,116 | |
| | Kamatfedezeti mutató = $\frac{\text{Adózás előtti eredmény} + \text{kamatfizetési köt}}{\text{Kamatfizetési köt}}$ | 8,741 | 1,077 | |
| | Eredménykimutatás adataira épülő ráták | Profitabilitás | | |
| | | Működési profithányad = $\frac{\text{Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$ | 0,164 | 0,027 |
| Nettó profithányad (Árbevétel- = $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$ | | 0,131 | 0,001 | |
| Osztalékfizetési ráta = $\frac{\text{Jóváhagyott osztalék}}{\text{Adózott eredmény}}$ | | 0,000 | 0,000 | |
| Visszatartott profit ráta (Nyereséghányad) = $\frac{\text{Mérleg szerinti eredmény}}{\text{Adózott eredmény}}$ | | 1,000 | 1,000 | |
| Vegyes ráták | | Hatékonyság | | |
| | Eszközarányos adózott eredmény (ROA) = $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Összes eszköz}}$ | 0,073 | 0,000 | |
| | Sajáttőke-arányos adózott eredmény (ROE) = $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$ | 0,132 | 0,000 | |
| | Árbevétel arányos nyereség = $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$ | 0,131 | 0,001 | |
| | Eszközarányos árbevétel = $\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Összes eszköz}}$ | 0,557 | 0,300 | |
| | Készletek forgási sebessége = $\frac{\text{Elábé}}{\text{Készletek}}$ | 0,464 | 0,566 | |
| | Vevőkövetelések forgási sebessége = $\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Vevők}}$ | 409,012 | 33,502 | |
| Mérlegadatokra épülő ráták | Készletek forgási ideje = $\frac{365}{\text{Készletek forgási sebessége}}$ | 786,476 | 645,302 | |
| | Átlagos behajtási idő = $\frac{365}{\text{Követelések forgási sebessége}}$ | 0,892 | 10,895 | |
| | Egy főre jutó árbevétel = $\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Átlagos létszám}}$ | 67980,700 | 99398,667 | |
| | Szállítók átlagos kifizetési ideje = $\frac{365}{\text{szállítók forgási sebessége}}$ | 15,668 | 27,175 | |
| | Szállítók forgási sebessége = $\frac{\text{Elábé}}{\text{Átlagos szállító állomány}}$ | 23,295 | 13,432 | |

Nyilatkozat

A Társaság a 2025. gazdasági évre vonatkozó éves jelentése (beszámolója) kapcsán alulírott dr. Fodor István képviselőre jogosult igazgatósági tag, az igazgatóság elnöke az alábbi nyilatkozatokat teszem:

1. Az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített 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, ismertetve a jövőben mutatkozó főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
2. A beszámolót független könyvvizsgáló (Bankpont Kft., a társaság állandó könyvvizsgálója, személyében eljáró könyvvizsgáló: Tóth Ferenc Endre) vizsgálta és elkészítette a csatolt könyvvizsgálói jelentését.
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, 2026. május 29.

dr. Fodor István

igazgatósági tag, elnök

MULTIHOME Ingatlanforgalmazó Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Nyilatkozat

A Társaság a 2025. gazdasági évre vonatkozó éves jelentése (beszámoló) kapcsán a fölött dr. Fodor István képviselőre jogosult igazgatósági tag, az igazgatóság elnöke az alábbi nyilatkozatokat teszi:

1. Az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített 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, ismertetve a jövőben mutatkozó főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
2. A beszámolót független könyvvizsgáló (Bankpoint Kft., a társaság alvando könyvvizsgálója, személyében eljáró könyvvizsgáló: Tóth Terenc Endre) vizsgálta és elkészítette a csatolt könyvvizsgálói jelentését.
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 közfelfedő formájában, teljes terjedelmében közzétételre kerül a Társaság honlapján (www.multihomegyrt.hu), a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bot.hu) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett www.kozzetetelek.hu oldalon.

Pécs, 2026. május 29.



MULTIHOME Ingatlanforgalmi és Nyilvánoson Működő Részvénytársaság
MULTIHOME Nyrt.
7634 Pécs, Újabb Vasút út 1/A
Adószám: 240529307-002
Cégjegyzéki szám: 02-10-000425

dr. Fodor István

igazgatósági tag, elnök

MULTIHOME Ingatlanforgalmi és Nyilvánoson Működő Részvénytársaság