

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**

**VEZETŐSÉGI JELENTÉS 2022 JÚNIUS 30.**

## Tartalomjegyzék

1.1	A vállalkozás céljai és stratégiája.....	3
1.2	A 2022 első féléves üzleti teljesítmény értékelése .....	4
1.3	A vállalkozás üzleti környezete és kilátásai .....	5
1.4	A konszolidálásba bevont vállalatokat érő hatások .....	6
1.5	Kockázatkezelés.....	6

A vezetőségi jelentés a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások együttes helyzetére vonatkozóan mutatja be azokat a fő folyamatokat és tényezőket, amelyek az éves jelentés időszakában a kibocsátó üzleti teljesítményére, fejlődésére és helyzetére hatással voltak, illetve a jövőben hatással lesznek.

### **1.1 A vállalkozás céljai és stratégiája**

Az OC Csoport erőssége az innováció, az integrált IT megoldások, a piaci igényekre szabott termékfejlesztések, és a magas színvonalú oktatási rendszer, az erős vállalati kultúra, melyeken keresztül a cégcsoport képes lesz a misszióban és vízióban megjelölt célok elérésére.

#### **MISSZIÓ**

Az OC Csoport küldetése, hogy ügyfeleit az ingatlan eladáshoz és vásárláshoz kapcsolódó széles körű szolgáltatási portfólióval, szakértelemmel, értékteremtő módon segítse az otthonokkal kapcsolatos céljaik megvalósításában, mindezt pedig egy korszerű, integrált ügyintézését lehetővé tevő fogyasztói élményen keresztül kívánja kivitelezni.

A cégcsoport minden tevékenysége, fejlesztése az ügyfélelégedettség növelését és az értékteremtést szolgálja, mert a menedzsment hisz abban, hogy ez biztosítja a piacvezető pozíciót és az eredményhatékony működést.

A cégcsoport vezetése elkötelezett az iránt, hogy a kollégák folyamatos fejlesztés alatt álló oktatási módszertana mindig az aktuális piaci trendekhez és ügyféligényekhez igazodjon. Az OC Csoport keresi, hogyan támogathatja vagy helyettesítheti meglévő folyamatait digitális megoldásokkal, mert ez a törekvés növeli a kollégák ügyfelekre fordítható idejét, csökkentve a rájuk nehezedő adminisztrációs terhet. Mindez lehetővé teszi a gyors reakciót olyan helyzetekben is, mint a társadalmi közeg COVID-19 járvány okozta változása, ami szükségessé tette a digitális oktatásra és ügyintézésre, valamint a rendszer szintű ingatlan bemutató videó készítésre történő lehető leggyorsabb átállást.

A célok követését egy belső minőségbiztosítási rendszer is segíti, amely az ügyfélelégedettséget méri.

Az OC Csoport a magyarországi operációja tekintetében tovább kívánja erősíteni piaci pozícióját, támaszkodva az elégedett ügyfelekre, a már kifejlesztett magas szakmai színvonalra, meghatározó piaci részesedésre, illetve IT megoldásokra.

#### **VÍZIÓ**

Az OC Csoport víziója, hogy a már bevált jó gyakorlatokra és tudásbázisra, a menedzsment szakértelmére és a cégcsoport innovatív, digitálisan érett munkakultúrájára építve kiterjessze működését a kelet-közép-európai régió nemzetközi színterére, valamint kibővítsa a szolgáltatási portfólióját a keresztértékesítési szinergiákra alapozva, olyan országokat célozva, amelyek piaci szegmentáltabbak, és emiatt több kis szereplő, kevésbé hatékony működéssel van rajtuk jelen, mint a magyar piacon. Lehetőség ad a piaci részesedés növelésére egy, vagy több olyan ingatlan- és/vagy hitelközvetítő megvásárlása, mely már jelenleg is pozitív EBITDA-t termel, azonban nagy benne a fejlesztési potenciál. A cégcsoport így szeretne addicionális bevételt és eredményt generálni, valamint földrajzilag is diverzifikálni a tevékenységét.

## 1.2 A 2022 első féléves üzleti teljesítmény értékelése

Az OC Csoport 2022 első féléves konszolidált bevételei közel 3,5 mrd Ft-ot tettek ki, az EBITDA pedig meghaladta a 800 millió Ft-ot. Az Otthon Centrum Csoport 2022 első félévében rekord teljesítményt ért el a hálózati forgalom tekintetében, a hitelközvetítés területén pedig megismételte a tavalyi kiváló eredményeket. A rekorderedmény a cég dolgozóinak, szerződött Partnereinek kitartó elköteleződésén és a kiemelkedő szakmai munkáján kívül a piaci hatásokat tekintve többek között a COVID időszak utáni gyors gazdasági fellendülésnek, az utóbbi néhány év megtakarítást előtérbe helyező lakossági magatartásának, valamint az állami ösztönző programoknak (pl. CSOK, zöld hitel) volt leginkább köszönhető.

A hazai lakáspiacon 2022. első félévében folytatódott az előző év magas forgalma. A hálózati forgalom 17 százalékkal bővült az Otthon Centrum hálózatában, amely többek között a 2021-től induló, új otthonteremtési kedvezmények keresletélénkítő hatása, valamint az orosz-ukrán háború következtében növekvő infláció és a várt gazdasági válság előtti tőkeátcsoportosítás okozta. A lakhatási célra vásárlók száma növekedett, mert még a bankok kamatemelése előtt szerettek volna hitelhez jutni, a budapesti lakáspiacon pedig a befektetési céllal vásárlók és a külföldi vásárlók száma is megnőtt, mert sokan az ingatlan befektetést tekintik az egyik legértékállóbb opciónak a válság sújtotta időkben. A forgalom bővülést a megnövekedett kereslet által hajtott lakásár-emelkedés is nagymértékben támogatta.

Az állami támogatások hozzájárulásával továbbra is nagy az új lakáshitel kibocsátás. A hitelezés dinamikus emelkedésében az államilag támogatott programok (CSOK, babaváró hitel, otthon felújítási hitel) is érdemi szerepet játszanak, a teljes kibocsátás közel harmadát adják. Ugyanakkor már érzékelhető a növekvő kamatkörnyezet az Otthon Centrum hitelközvetítési adataiban: a hitelfolyósítás 2022 első félévében 7%-kal volt az előző év hasonló időszaka felett.

A cégcsoport jellemzően szolgáltatásokat vesz igénybe, ezért az anyagköltségek nem érik el a működési költségnek a 2%-át.

Az eladott áruk és szolgáltatások jelentős részét (95% felett) jellemzően az ingatlanközvetítői tevékenységhez és a pénzügyi termékközvetítéshez kapcsolódó közvetlen költségek teszik ki. Ezek tipikusan olyan költségek, melyek az árbevétel és a jutalékrendszer változásával együtt mozognak, azonban az elmúlt 1-1,5 évben a rendkívüli értékesítői teljesítményszintek miatt ezek a költségek az árbevételhez viszonyítva megnövekedtek.

Az igénybe vett szolgáltatások 30%-a egyéb ingatlanügynöki, pénzügyi közvetítői díjakhoz és jutalékokhoz kapcsolódik. A maradék rész marketing, bérleti díj, IT, jogi támogatás, és egyéb hasonló szolgáltatások költségéből tevődik össze.

A személyi jellegű költségek jelentős megnövekedését egyrészt a 2021-ben megnövekedett üzleti teljesítmény, másrészt a nemzetközi terjeszkedési stratégia kivitelezésének megkezdése indokolják.

Pénzügyi eredmény tekintetében a ráfordítások a kötvénykibocsátásból adódó kamatfizetési kötelezettség miatt kezdtek el megnövekedni, a bevétel oldal növekedését pedig a kedvező vállalati betéti kamat környezet eredményezte.

### **1.3 A vállalkozás üzleti környezete és kilátásai**

A Magyar Kormány a 40/2020. (III.11.) sz. rendeletével a 2020. március 11.-én kihirdette Magyarországon a veszélyhelyzetet. Ezzel párhuzamosan gazdaságélénkítő intézkedésekről is döntött a Kormány, melyek közül a legjelentősebbek közé tartozik az adósságszolgálati moratórium elrendelése 2020. december 31. napjáig. A moratórium meghosszabbításra került 2023. június 30-ig.

A 2022-es év az orosz-ukrán háborúval és jelentősen növekvő inflációval indult, amely nyár végére a hitelpiacon még erősebb piacfékező hatássá vált, mivel a jegybanki alapkamat emelkedése magával vonja a hitelkamatok emelkedését is. Ezeknek a tényezőknek a hatásai az első félévben az ingatlanpiacon még egyelőre nem látszanak, inkább erősödött a piac, mert az infláció hatásai és a pesszimista tőzsdei kilátások elől menekülve sokan ingatlanba fektetik a félretett, vagy eddig más befektetésben tartott vagyonukat.

A 2022 első félévének értékesítési mutatói alapján, valamint a harmadik negyedéves tapasztalatokból és az őszi időszakra történő felkészülésből következőleg a menedzsment bár az előző féléves piaci csúcshoz képest lassuló második félévet vár, összességében a 2022-es évben teljesíteni tudja a 2022-es üzleti tervet az ingatlan,- és hitelközvetítés piacán is. Az Otthon Centrum Csoport tudatosan készül egy esetleges visszaesésre, az eddig felhalmozott eredménye és likviditása egy rosszabb piaci környezetben is biztos alapot nyújt a hosszú távú fennmaradásához, még a nemzetközi terjeszkedési tervek megvalósítása mellett is.

Áprilisban bejelentésre került, hogy az Otthon Centrum Csoport többségi tulajdont tervez szerezni a Magyarországon tevékenykedő Open House cégcsoport ingatlan franchise és hitelközvetítő üzletágaiban. Amennyiben a felvásárlási folyamat sikeresen zárul, azzal az Otthon Centrum Csoport tovább erősíti hazai vezető pozícióját (legtöbb iroda, értékesítő, legnagyobb ingatlan portfólió és közvetített hitelvolumen), s ezzel tovább biztosítja hazai működését és nemzetközi terjeszkedésének az alapjait.

#### 1.4 A konszolidálásba bevont vállalatokat érő hatások

Alapvetően minden konszolidált vállalat teljesítménye az ingatlanpiaci helyzettől függ. Az Otthon Centrum Franchising és a BXI Kft. eredménye közvetlenül, a HC Központ és a Benks Kft. pedig közvetetten, a jelzáloghiteleken keresztül, amely a bevételük számottevő részét képezi.

Az Otthon Centrum Solutions teljesítménye részben szintén az ingatlanpiac alakulásától, részben pedig az időszakosan megpályázható tenderlehetőségektől függ, így az évek közötti eltérések elemzéséből nem lehet messzemenő következtetéseket levonni, mindenesetre nem tesz ki jelentős részt a teljes csoport bevételéből. Az OC Finance a többi cég szolgáltatásaihoz kiegészítő termékként tud hozzájárulni a közvetített biztosításokon keresztül, így az ingatlantermékein keresztül szintén hasonló tényezők hatnak rá, mint a többi cégre. A Benks-Hyper Kft. partnerszerződéseken keresztül végez kiszervezett értékesítési tevékenységet pénzügyi termékekre, így az ingatlanpiactól kevésbé függ, azonban várható hitelpiaci hatások biztosan befolyásolni fogják a teljesítményét. Az OC Informatikai és Szolgáltató Zrt. alapvetően kiszolgáló tevékenységeket folytat a csoporton belüli többi cég számára, így a piaci trendektől közvetlenül független a működése, és csak a cégcsoport szolgáltatási igényétől függ tevékenységeinek palettája és az ahhoz szükséges erőforrások mértéke.

#### 1.5 Kockázatkezelés

Az OC Csoport menedzsmentje tudomással bír a csoportot érintő kockázatokról, amelyeket az éves beszámolóban bemutatott módszerekkel kezel és folyamatosan figyelemmel kísér. A cégcsoport szükség szerint nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz.

A kockázatkezelés elsősorban menedzsment, valamint az üzletágak vezetőinek feladata (ügyvezetés és kulcsmunkavállalók). A menedzsment rendszeresen tárgyalja a cégcsoportot érintő belső és külső kockázati tényezőket és a kockázatok típusától függő tervet dolgoz ki azok csökkentése érdekében.

A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében, a cégcsoport üzletág-specifikus kontrolling és monitoring rendszert működtet, üzletágainak vezetői pedig aktívan részt vesznek a kockázatok feltárásának és kezelésének folyamatában.

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport menedzsment tőkéjét. Az

---

Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

### **Tőke menedzsment**

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak. Az Igazgatóság igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata 2022-ben és 2021-ben sem jelentős, mivel jellemzően saját forrásból finanszírozza a tevékenységét.

### **Hitelezési kockázat**

A hitelezési kockázat annak kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

### **Likviditási kockázat**

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét.

### **Piaci kockázat**

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci

kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

### **Érzékenységi elemzés**

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól és az árfolyamkockázattól, ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekeznek a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel elsődlegesen forintban értékesít és forintban is végzi a beszerzéseit. Árfolyam fedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.