

Pannon Szomix Kft.

# **Pannon Aktívház<sup>®</sup>** projekt

**rövidített szöveges üzleti terv**

Siófok

**Pannon Aktív házainknál** a fűtés áramszükségletét is – teljes egészében regeneratív energiaforrással kerül lefedésre, mely több energiát termel, mint amit felhasznál. Aktívházunk energia hatékony és az összes szükséges energiát az épületben vagy a közeli energiarendszerekből előállított, megújuló energiaforrásokból biztosítja. Az energiaigény minimalizálása érdekében a Pannon Zöldház építési rendszer elemei kerülnek alkalmazásra.

## Pannon Zöldház® építési rendszer

Elmélyedve a legújabb trendekben (**FENNTARTHATÓ, ENERGIATAKARÉKOS, ZÉRÓEMISSZIÓ, PASSZÍV HÁZ, INAKTÍV HÁZ**) és építészeti technológiákban, megalkottuk saját moduláris építészeti rendszerünket, a **Pannon Zöldház®**-at.



**Az innováció folyamatos, így ma már szinte lépést tartani is nehéz az egyre megújuló technológiákkal. A piac azon kérdésére kerestük a választ, hogyan lehet folyamatosan fejleszteni, korszerűsíteni egy ingatlant energetikai és épületfizikai szempontból, nagyobb szerkezeti változtatások nélkül?**

**Válaszunk:** Jól átgondolt, modulárisan tervezett épületszerkezet és gépészeti elemek mellett úgy építjük meg házainkat, hogy tulajdonosa a későbbiekben – *pénztárcájához mérten* – bővíthesse annak gépészetét, megújuló energiaforrásokat hasznosító elemekkel.

Olyan, egymással jól illeszthető technológiákat válogattunk össze, melyek lehetővé teszik egy korszerű és energiatakarékos otthon kialakításától kezdve akár a teljesen bio-, passzív-, esetleg inaktív épületek létrehozását is. Mindezt úgy, hogy sem az épület szerkezetét, sem a gépészetét tekintve nem ragadunk le egy-egy favorizált technológiánál, igazodunk a megrendelőink igényeihez. **Zöldházaink** az épületek energetikai tanúsítványára (zöld kártya) vonatkozó előírások szerint „**A+**” minősítést kapnak.

**A gépészeti alapszerelést úgy tervezzük és kivitelezünk, hogy igény esetén az alkalmas legyen az alap gépészeti elemek mellett a később beépített, hozzákapcsolt elemek és kapacitások fogadására, kezelésére. Így biztosítjuk annak lehetőségét, hogy az alaprendszer megbontása nélkül, a tulajdonos igényeinek és lehetőségeinek megfelelően bővíthető, fejleszthető, módosítható épületgépészeti rendszer álljon rendelkezésre.**

A Pannon Zöldház® építési rendszert a szellemi jog tulajdonosai védjegy-oltalom alá vonták. (M0903262)

### A Pannon Garzon® programról röviden:

**Ingyen fejlesztés és hasznosítás** területén felhalmozott tapasztalatainkat és kapcsolat-rendszerünket kívánjuk továbbra is kamatoztatni. A Pannon Zöldház Kft. által kifejlesztett és levédett Pannon Zöldház® építési rendszer olyan környezettudatos, megújuló energiát hasznosító, kiemelten energiatakarékos zöldházak fejlesztésére jött létre, melyek a megfizethető költség szinten belül kínálnak valós alternatívát a modern technológiák és a fenntartható üzemeltetés kombinációjára. Hisszük, hogy a jövő házai már a jelenben épülnek. **Ingyen piac helyzete** és megítélése hosszú évek óta talán most a legbiztosabb. A Mi piaci stratégiánk is a fenntartható és alacsony üzemeltetési költségű **Pannon Garzon** lakás fejlesztést vonja fókuszába, felhasználva mindazon beszerzési előnyöket és gyári támogatást, valamint előfinanszírozási forrásokat, melyek segítségével relatíve alacsony szinten tarthatóak a projekt fajlagos fejlesztési költségei. A projektek hasznosítása eladással vagy egy speciális értékesítéssel kombinált bérbeadási programmal, két éves időintervallumon belül lehet sikeres, úgy hogy az épületüzemeltetés saját kezben maradjon.

Új és modern, jól felszerelt, zöld otthonba költözhet versenyképes áron, centralizált szolgáltatásokat élvezve. **Fenntarthatóság, megújuló energiafelhasználás, zöld otthonok**, ez a Pannon Garzon® küldetése, hogy ilyen elvek mentén megszerkesztett ingatlanokat hozzon létre. Üzleti modellünk példa értékű, nem profitorientált, üzemeltetés központú.

### Pannon Aktívház programunk:

Az épület bőséges napfényt és friss levegőt biztosít, míg a felhasznált anyagok pozitív hatással vannak a belső klímára. Aktívházaink pozitív kölcsönhatásba vannak a környezetükkel. Mind a források felhasználását mind a környezeti hatás teljes ciklusát tekintve optimálisan alkalmazkodnak a helyi körülményekhez. Kifejezetten a CO2 kibocsátás csökkentését és a megújuló energiaforrások alkalmazását célzó technológiák és építészeti megoldásokat támogatják. Az aktívház koncepciót követő épületek lényege pont abban rejlik: olyan terek jönnek létre \_ legyen szó az otthonunkról, munkahelyünkről, vagy akár egy közösségi épületről- melyek az ott tartózkodók számára állandó friss levegőt és sok természetes fényt biztosítanak, ugyanakkor az épületek környezetükre sincsenek káros hatással.

A pozitív energiamérleggel bíró ház energiaigényét több forrásból fedezi. A napkollektorok a meleg víz előállításához szükséges energia 65 %-át fedezik. Ezen túlmenően az ablakok elhelyezése során fontos szempont, hogy a lehető leghatékonyabb legyen a szellőztetés is. A favázás épületszerkezet többrétegű hőszigetelése alacsonyabb energiafogyasztást tesz lehetővé.

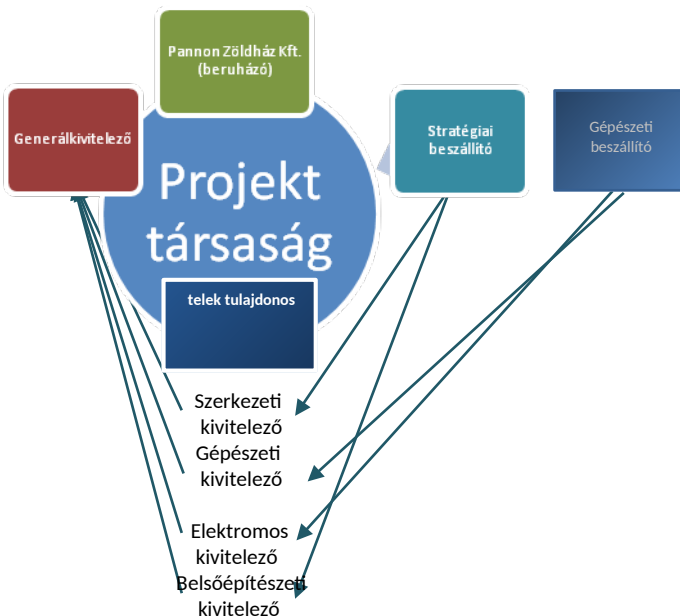
Az aktívház koncepció holisztikus szemléletét követve az alkalmazott építőanyagok többségében újrahasznosítottak vagy újrahasznosíthatók. Az arányokat és méreteket tekintve – a modern és hagyományos építészeti elemek is „tetten érhetőek „, a házakon.

Az intelligens otthon technológiát alkalmazó berendezések működtetése történhet távirányítóról, számítógépről, okostelefonról. Az okos otthon automatikusan alkalmazkodik az időjárási körülményekhez , így hozzájárul a ház energiatakarékos működtetéséhez. A külső érzékelőknek köszönhetően a ház automatikusan működik. Az intelligens otthon figyelembe veszi az ott lakók igényeit, könnyen programozható és bővíthető, kényelmet, biztonságot és energiamegtakarítást nyújt. Az interneten keresztül vezérelhető termosztát lehetővé teszi, hogy a tulajdonos a távolból szabályozhassa a fűtő - vagy hűtőrendszert .Az intelligens fűtő központjaik által képesek a helyiségenkénti, valamint az adott fűtőelemek közötti fűtés szabályozására is. A világítás távirányítóval, vagy interneten keresztül vezérelhető. A mozgásérzékelők révén illetéktelen behatolás esetén a tulajdonos a biztonsági rendszeren vagy mobil telefonon keresztül értesítést kap. Integrálhatóak az olyan érzékelő rendszerek, mint a tűz- és füstjelző, a gázszivárgás, a szén-monoxid-, illetve a vízszivárgást észlelő szenzor. A személyi orvosi riasztó rendszerek lehetővé teszik a sérült vagy beteg otthon tartózkodók számára segítség kérését. A kaputelefon rendszer lehetővé teszi nem csak a bejárati ajtó és a lakás egy pontja, hanem az épület helyiségei közötti kommunikáció megvalósítását is.

### Projekt célunk :

A **Pannon Zöldház®** építési rendszer elemeiből megépített, energiatakarékos és megújuló energiát hasznosító, 50-81 -nm-es lakásokból álló értékesítéssel kombinált lakásokat kívánunk fejleszteni, amelyeket kifejezetten a fiatalok igényeinek megfelelően alakítunk ki, mind az elrendezést és épületszerkezetet, mind pedig a belsőépítészeti elemeket és a kapcsolódó szolgáltatásokat tekintve.

### Megvalósítási modell:



A projekt beruházója tehát, egy kifejezetten erre a fejlesztésre létrehozott „projekt-társaság”.

A projekt-társaság saját erőforrásaival végzi a projektmenedzsment feladatokat, önállóan terveztet és engedélyeztet. A jogerős építési engedélyek birtokában elkészíteti a kiviteli terveket, valamint a kivitelezés pontos ütemtervét. Beszerzi a végleges anyagkiírások alapján a pontos ajánlatokat és véglegesíti a költségvetést.

A projekt előkészítése, 30 nap, szerkezet kész kivitelezés 120 nap, kulcsrakész kivitelezés további 120 nap, így a projekt elindításától számítottan 250 nap alatt lezárásra kerülhet a kivitelezés. A beszerzett használatbavételi engedélyek megteremtik a projekt-társaság, üzemeltetővé váló átalakulását is egyben, a kialakult tulajdonosi szerkezet mellett.

Az üzemeltető szolgáltatási tevékenységet is végez a bérbeadáson túl. Egyrészt fenntartási munkákat lát el, továbbá energetikai, kommunális és telekommunikációs szolgáltatásokat nyújt, mely tevékenységekből profitja keletkezik, mely stabilizálja a finanszírozás visszafizetésére fordítandó bevétel-tömeget.

Az üzemeltető a lakások értékesítésében is érdekelt, a gyorsabb megtérülés érdekében, ezért nem csak az ingatlanpiacon próbálja meg értékesíteni az ingatlanokat, hanem kidolgozott program keretében a potenciális vevőknek tekinthető, hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkező partnereinek is.

### **Megtérülés:**

**A projektek elsősorban középtávú szakmai befektetésnek tekinthetőek, amely stabil likviditás mellett, mind a technológiát, mind az üzemeltetést és üzleti modellt tekintve a Pannon Garzon® know-how fejlesztését tűzi ki célul.**

#### **Eladott lakások:**

A lakásállomány 90%-ának értékesítését tervezzük a futamidő második év végéig, melyből terveink szerint a tőke idő előtt térül.

#### **Bérleti és szolgáltatási díjak:**

A bérleti díjakból és üzemeltetési nyereségből és az Áfa visszaigényléséből származó bevételek a finanszírozási időtartamot figyelembe véve, a napi működést és a likviditást garantálják.

A **Pannon Garzon®** program, egy egyedül álló pilot projekt, amely képes, mind a bérlakás-piacon, mind a kisméretű és megfizethető otthonok piacán helyt állni. Mivel nem láthatjuk sem a rövid-, sem a középtávú jövőt a piac alakulása szempontjából, egyet tehetünk, ilyen flexibilis és komplex, a finanszírozók részére biztos fedezetet jelentő projektcélokkal igyekszünk a **Pannon Zöldház®** technológiát, a rendelkezésre álló szakmai és anyagi kapacitásokat partnereinkkel karöltve hasznosítani.

#### **Pályázatok:**

A megújuló energia hasznosításra, illetőleg a kiemelten energiatakarékos otthonok fejlesztésére jelenleg is több elérhető pályázat fut, melyek reményt adnak arra, hogy a projektek energetikai büdzséjének jelentős része ezen forrásokból térüljön meg. Mivel a projektek fejlesztését egy blokkban kezeljük, így mindent megteszünk, hogy a bérlakás jellegű energiatakarékos fejlesztés egy projektként kaphasson pályázati támogatást energetikai beruházásokra.

#### **Értékesítés:**

A fejlesztés engedélyeztetésével egy időben az értékesítésre szánt lakásokat elkezdjük a piacon kiejánlani. Az így kialakult lakásaink, mind a piaci alapterülettel, mind a jelenlegi banki finanszírozási lehetőségekkel könnyebben összeegyeztethetőek.

**Az ingatlanaink értékállósága és fenntarthatósága kéz a kézben jár, így versenyképes alternatívát tudunk kínálni azonos pénzügyi konstrukció és árszint mellett is.**

#### **Know How:**

A megtérülésnél figyelembe kell vennünk azt a felhalmozott tapasztalatot, elért kedvezményeket, partneri kapcsolatokat, a kidolgozott készterméket és metodikát, mind a kivitelezés, az egyedi technológiai megoldások, mind a pénzügyi menedzsment terén, amely a következő projekt indításánál már „grátis” rendelkezésünkre áll. Ennek nagyságrendjét 5-8%-ra becsüljük.

A **Pannon Garzon®** program ötletét és a márkanévet, saját szellemi tulajdonként levédettük (M0903166, 200 826) hiszen azt gondoljuk a sikeres kezdő projekt után, a piacon legalább tíz évig versenyképes termékként tudjuk hasznosítani.

#### **Marketing:**

A lakások hasznosítását elősegítendő, egységes honlapot hozunk létre, amely egyrészt minden fontos információt, képet, virtuális túrát, alaprajzot, szerződéses és egyéb feltételeket tartalmaz az ingatlanokról, amellyel könnyen és egyszerűen tudjuk a **Pannon Garzon®**-ok előnyeit szemléltetni.

A honlap elektronikus tartalmának rövidített változatát egyfajta elektronikus szórólapként tudjuk alkalmazni kért e-mail-eken keresztül, prezentációkon, vagy mini CD-n terjesztve. Továbbá, szakportálokon és web hirdetési site-okon bannerekkel tudjuk az érdeklődőket a honlapunkra csábítani.

Mindhárom város területén szórnak több hirdetési újságot is, melyeken keresztül hatékonyan tudjuk elérni a környékbeli potenciális bérlő/vásárló jelölteket.

Továbbá DM akciót is szervezünk cégek és közintézmények vezetőit célozva, hiszen a lakástámogatás rendszerét igénybe véve ebből a szegmensből is számítunk érdeklődésre.

## Célcsoportok

**Elsődleges** célcsoportunk a 18-35 közötti, munkahellyel rendelkező, az önálló életet bérlakásban kezdő, egyedül álló, vagy társkapcsolatban élő fiatal, aki egyelőre a magánéletének biztos színterét keresi, a lehető legoptimálisabb módon, hiszen nem akar feleslegesen beruházni a berendezésbe.

**Másodlagos** célcsoportban vannak azok 20-45 éves egyedülálló fiatalok, vagy kis családok, akiknek a munkaadójuk káféteria rendszerben lakhatási támogatást tud nyújtani, itt a környező multinacionális cégek és hazai nagyvállalkozások alkalmazottai elég széles célréteget alkotnak számunkra.

**Harmadlagos** célcsoportunk azon egyéni befektetők, akik egy-egy lakást, bérlakásként való hasznosításra vásárolnak meg tőlünk, kihasználva az ingatlanhoz kapcsolódó komplex szolgáltatáscsomagot.

**Negyedleges** célcsoportunk azok a felsőoktatásban részesülő diákok, akik családi támogatással megengedhetik maguknak, egy kis léptékű garzon fenntartását.

**Ötödleges** célcsoportunk azok a kezdő lakásvásárlók, akik határozott keretből kívánják a legvonzóbb alternatívát megtalálni maguk számára, ebben a méretszegmensben. Ide tartoznak azok a nagy családok is, akik több generáció részére keresnek szeparált, különböző méretű együttlakási lehetőséget akár vegyesen vásárlási és bérleti formában is.

**Hatodlagos** célcsoportunk azon idős emberek, akik nagyméretű családi-házaiktól szabadulva, kicsi, alacsony fenntartási költségű, rendezett új otthonot keresnek.

## Értékesítési lehetőségek

Egy bővülő, vagy szűkülő piacon a specializáció vihet sikerre! Termékünk speciálisan pozicionált minden szempontból, hiszen kifejezetten egy bővülő célcsoport igényeire ad választ, versenyképes áron nyújt rugalmas megoldást a lakásbérlés és lakásvásárlás kombinációjára, mindezt előremutató gépészeti és építészeti technológiák alkalmazásával.

A **Pannon Garzon** márkát folyamatosan építve, arra számítunk, hogy fejlesztéseink egyre kelendőbbek lesznek a kisbefektetők körében.

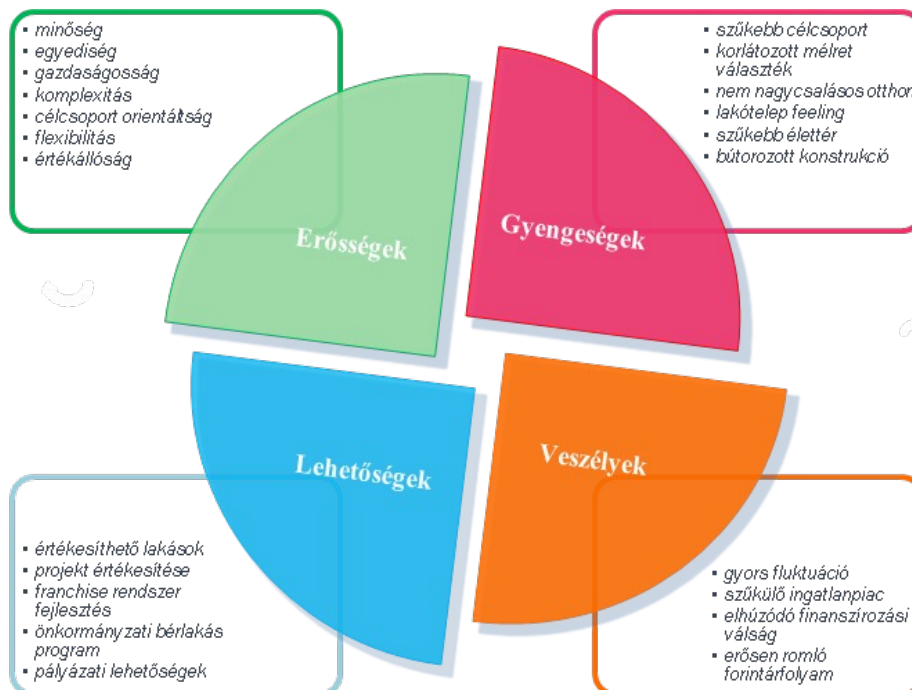
## Jövőkép:

A két (három) projekt sikeres értékesítésével, bérbeadásával és finanszírozásával, valamint az üzemeltetési tapasztalatokkal a birtokunkban, hosszú távon tervezzük a **Pannon Garzon®** programot országosan kiterjeszteni.

Célunk 10 év alatt 100-250 bérlakás építése, telektulajdonos befektető partnerek bevonásával. Mivel az értékesített lakások energetikai ellátása, valamint az épületek üzemeltetése továbbra is nálunk marad, így üzemeltetett lakás portfóliónk várhatóan folyamatosan növekszik.

## SWOT:

A projekt erősségei és egyben lehetőségei is az ingatlanok méretében, variálhatóságában, gazdaságosságában van, mely garantálja a változó piaci körülményekhez igazodó üzleti hasznosítási modellek sikerességét.



A projekt gyengeségei és veszélyei is egy tőről fakadnak, vagyis a finanszírozási lehetőségek, a forint árfolyam és az ezek által erősen befolyásolt piaci kereslet drasztikus változása az, amely a projekt megtérülését hosszútávon veszélyezteti.

#### **Összegzés:**

A **Pannon Garzon®** projekt egy pilot projekt, amely a **Pannon Zöldház®** technológiát ötvözi a garzon típusú bérlakás-hasznosítással.

A projekthasznosítás rugalmas, hiszen értékesíthető és bérbe adható ingatlanokat építünk, melyek piacképesek akár egyedi, akár a teljes projekt értékesítésével. A gépészeti rendszer energiatermelő és szállító része az üzemeltető tulajdonába marad, ami alapot ad az ingatlanok értékesítése után is az üzemeltetési feladatok ellátására.

A **Pannon Garzon®** fejlesztések első fázisban kerülnek kidolgozásra és pontosításra a különböző szerződések, „best-practice” eljárások, ekkor történik először élesben a folyamatok-, eljárások-, munkakörök szabványosítása.

Siófok, 2019. december 28.

Szokolai Géza  
ügyvezető  
70 323 9954