



Üzleti - és Vezetőségi jelentés
az AKKO Invest Nyrt.
2020 éves összevont (IFRS konszolidált) beszámolóhoz
kapcsolódóan

Kelt: Budapest, 2021. április 15.

Tartalomjegyzék

1. A tevékenységi kör bemutatása	3
2. Alaptőke nagysága, összetétele	5
3. Változások a csoport szerkezetében	6
4. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények.....	7
5. Számviteli politika és változásai	10
6. Előző év teljesítményadatai.....	10
7. Az év üzleti környezete és eredményei.....	14
8. Célok és stratégia	29
9. Vezető tisztségviselők.....	34
10. Foglalkoztatáspolitiká.....	37
11. Kutatás és a kísérleti fejlesztés.....	37
12. Környezetvédelem.....	37
13. Telephelyek bemutatása	37
Felelősségvállaló nyilatkozat.....	38

1. A tevékenységi kör bemutatása

A kibocsátó jogelődjét 2006.08.07-én jegyezte be a Cégbíróság Plotinus Vagyonkezelő Kft. néven. A Plotinus Zrt. átalakulással, társasági forma váltással jött létre 2008. július 3-án, 2010.11.10-én pedig nyilvánosan működő részvénytársasággá alakult. Ezt követően 2011.02.15-én a PLOTINUS, mint Kibocsátó törzsrészevényei bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére, majd 2011. 04.08-án a Stuttgart-i Értéktőzsdére (Börse Stuttgart) is.

A 2020-as év vegyesen telt a Csoport életében, - tekintettel a világjárványra, és az ezzel kapcsolatos rendelkezések betartására -, az év első felében zajló üzleti folyamatok kezelése több feladatot rótt a Csoport alkalmazottaira, és a vezetői testületek számára. A Csoport hosszútávú stratégiájának célkitűzései, így az akvizíciók és a reál befektetések megvalósítására főleg az év második felében került sor. Tőkeemelés lehetőségével az Anyavállalat a 2020-as évben nem élt és 2020. október 28-án le is járt az erre vonatkozó közgyűlési felhatalmazás, amit a 2021. február 1-jei rendkívüli közgyűlési hatáskörben megtartott Igazgatótanács újra napirendre tűzött, és az 5/2021. (II.1.) számú határozatával jóváhagyta az Anyavállalat 2021. február 1-jei Rendkívüli Közgyűlésének napján cégjegyzékbe bejegyzett alaptőkéje maximum tízszeresének megfelelő összeg erejéig. Az Anyavállalat második félévben megkezdett akvizíciója, a NEO Property Services Zrt. és az Elitur Invest Zrt. 100%-os üzletrészeinek megvásárlása a beszámolási időszakon kívüli időszakban került lezárásra, 2021. február végén.

Az Anyavállalat sikeresen teljesítette azt a célt, amely alapján a Budapesti Értéktőzsdén forgó részevényei Standard kategóriából 2020. november 2-án átsorolásra kerültek Prémium kategóriába.

2020. januárjában szerezte meg az Anyavállalat a 4 Stripe Zrt. és az A PLUS Invest Zrt. további fennmaradó üzletrészeinek 26%-át, valamint az Aquaphor Zrt. 74%-os üzletrészeit, így 100%-os tulajdonrészrel rendelkezik ezekben a társaságokban.

A Csoport 2020. II. félévében nyereséggel értékesítette az ALQ 69 Zrt. 74%-os üzletrészt, valamint eladásra került 2020. utolsó negyedében a II. kerület Budapest, Ribáry utcai ingatlan is.

2020. első félévében megvásárlásra került a Budapest XIII. kerületben lévő Kárpát utcai ingatlan, amely 100%-ban bérbe van adva, hosszú lejáratú bérleti szerződéssel. Ezzel biztosítva a jövedelmezőségét és megtérülését a Csoport részére.

Az Anyavállalat leányvállalatait 2020. december 31-i állapot szerint az alábbi táblázat foglalja össze:

Társaság neve	Részesedés nagysága
VÁR-Logisztika Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-046822)	100 %
MOON Facility Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049534)	100 %
ALQ SAS (székhelye: Franciaország, Antibes 06600. Louis Gallet út 18.; nyilvántartásba vételi szám: 841 053 077 R.C.S. Antibes, adószáma: FR93841053077)	100 %
4 Stripe Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049777)	100%
A PLUS Invest Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049740)	100%
Aquaphor Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-140122)	100%

Az Anyavállalat IFRS szerinti különálló és konszolidált beszámolóját is elkészítette, amelybe leányvállalatként az alábbi társaságok kerültek bevonásra a 2020-as évben:

- Vár-Logisztika Zrt.
- Moon Facility Zrt.
- ALQ SAS
- 4 Stripe Zrt.
- A PLUS Invest Zrt.
- Aquaphor Zrt.

Az konszolidált IFRS beszámoló a BÉT honlapján (www.bet.hu), az MNB által üzemeltetett közzétételi rendszeren (www.kozzetetelek.mnb.hu) és az AKKO Invest Nyrt. honlapján (www.akkoinvest.hu) is megtekinthető.

2. Alaptőke nagysága, összetétele

Az Anyavállalat alaptőkéjének összetétele **2020. december 31-én**:

Részvénytípus	Névérték (Ft/db)	Kibocsátott darabszám	Összesen névérték
Törzs	25	33 355 200	833 880 000
Alaptőke nagysága	25	33 355 200	833 880 000

Az Anyavállalat törzsrészei a részvény névértékétől függő mértékű szavazati jogot testesítenek meg. Ennek megfelelően a Társaság minden 25 Ft névértékű törzsrésze 1 szavazatra jogosít.

Az év során az AKKO Invest Nyrt. alaptőkéje nem változott.

Az Anyavállalat 190.000 db saját részvényt rendelkezik.

Alaptőke felemelése, leszállítása

Az alaptőke felemeléséről az Igazgatótanács előterjesztése alapján a közgyűlés határoz. A közgyűlés határozatára abban az esetben nincs szükség, ha az alaptőke felemelése a közgyűlés határozatába foglalt felhatalmazás alapján igazgatótanácsi jogkörben történik.

Az alaptőke leszállításának a közgyűlés határozata alapján van helye. 2020. október 28-án lejárt az alaptőke emelés közgyűlési felhatalmazása.

A 2020-as lezárt üzleti évet követően 2021. február 1-jére összehívott rendkívüli közgyűlés keretein belül, a 5/2021. (II.1.) számú közgyűlési hatáskörben meghozott igazgatótanácsi határozat értelmében új felhatalmazást kapott az Igazgatótanács alaptőke emelésre. Az alaptőke-emelés legmagasabb összege, amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti: a Társaság 2021. február 1-jei Rendkívüli Közgyűlésének napján cégjegyzékbe bejegyzett alaptőkéje (833.880.000,- Ft) maximum tízszeresének megfelelő összeg.

Az alaptőke-emelésre rendelkezésre álló időtartam: az alaptőke felemelésére vonatkozó felhatalmazásról szóló döntés meghozatalának napjától számított 2 (két) év.

3. Változások a csoport szerkezetében

Az AKKO Invest Nyrt. 2020. I. félévében az alábbi leányvállalatokban szerzett tulajdonrészt:

A Társaság megnevezése	Megvásárlás időpontja	Megvásárolt részesedés mértéke
Aquaphor Zrt.	2020.01.09.	74%
4 Stripe Zrt.	2020.01.10.	26%
A PLUS Invest Zrt.	2020.01.13.	26%

Az AKKO Invest Nyrt. 2020. II. félévben adott hírt nyereséggel történő üzletrész és ingatlan eladásáról. A Csoport 2020. július 1-jén nyereséggel értékesítette az ALQ69 Zrt. 74%-os üzletrészeit, valamint 2020. december 19-én az Anyavállalat tulajdonában álló Budapest, II. kerület, Ribáry utcai ingatlanát.

2020. szeptember 7-én adott tájékoztatást folyamatban lévő akvizíciójáról, a NEO Property Services Zrt. és az azt tulajdonló társaság, az Elitur Invest Zrt. üzletrészeinek megvásárlásáról.

4. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények

4.1. Konszolidált átfogó eredménykimutatás

Konszolidált átfogó eredménykimutatás a 2020. december 31-én végződő 365 napra

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Megjegyzések	2020.01.01 -	2019.01.01 -
		2020.12.31 (ezer Ft)	2019.12.31* (ezer Ft)
Árbevétel	(1)	189 826	37 835
Közvetlen ráfordítások	(2)	(208 605)	(77 084)
Bruttó eredmény		(18 779)	(39 249)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(3)	(49 860)	(66 883)
Negatív goodwill	(4)	-	228 761
Goodwill értékvesztése	(5)	-	(382 158)
Egyéb ráfordítások, nettó	(6)	(17 252)	(8 033)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(7)	80 288	(13 842)
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	(8)	59 972	-
Adózás előtti eredmény folytatandó tevékenységből		54 369	(281 403)
Jövedelemadó ráfordítás	(9)	(3 915)	(411 554)
Nettó eredmény folytatandó tevékenységből		50 453	(692 957)
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész folytatódó tevékenységből		52 065	(690 367)
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész folytatódó tevékenységből		(1 612)	(2 590)
<i>Egyéb átfogó eredmény:</i>			
Átváltási különbözet		(6 447)	(76)
Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)		(6 447)	(76)
Folytatódó tevékenységek teljes átfogó eredménye	(A)	44 006	(693 033)
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó folytatódó tevékenységek teljes átfogó eredményéből		45 618	(690 443)
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész folytatódó tevékenységek teljes átfogó eredményéből		(1 612)	(2 590)
Megszűnt tevékenységek eredménye	(B)	3 045	(39 899)
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész megszűnt tevékenységből		2 253	(32 222)

Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész megszűnt tevékenységből		792	(7 677)
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységekből-ből HUF-ban	(28)	1,56	(70,67)
Egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből-ből HUF-ban		0,09	(4,08)
Hígított egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységekből HUF-ban	(28)	1,56	(70,67)
Egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből-ből HUF-ban		0,09	(4,08)

4.2. Konszolidált mérleg

Konszolidált mérleg

2020. december 31. napjára

ESZKÖZÖK	Kiegészítő megjegyzések	2020.12.31 (ezer Ft)	2019.12.31* (ezer Ft)
Befektetett eszközök		4 803 393	5 955 067
Befektetési célú ingatlanok	(10)	4 537 260	4 887 023
Gépek, felszerelések, berendezések	(11)	398	-
Goodwill	(12)	265 735	1 068 044
Forgóeszközök		1 793 098	838 749
Vevőkövetelések	(13)	6 660	51 153
Követelések egyéb vállalkozással szemben	(14)	1 664 108	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(15)	51 072	706 715
Pénzeszköz és egyenértékeseik	(16)	71 258	80 881
Eszközök összesen		6 596 491	6 793 816
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK			
Saját tőke		5 599 773	5 970 282
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25 Ft/db)	(17)	833 880	833 880
Ázsió	(18)	5 479 954	5 479 954
Eredménytartalék		(396 725)	(451 044)
Visszavásárolt saját részvények	(19)	(70 300)	-
Tulajdonosi tranzakciók	(20)	(240 514)	82 017
Halmazott átváltási különbözet	(21)	(6 522)	(76)
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke		5 599 773	5 944 731
Nem kontrolláló érdekeltség	(22)	(0)	25 551
Hosszú lejáratú kötelezettségek		911 291	538 215
Hosszú lejáratú banki hitelek	(23)	462 246	228 945
Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adó	(24)	449 045	309 270
Rövid lejáratú kötelezettségek		85 427	285 320
Rövid lejáratú hitelek	(23)	54 311	45 052
Szállítói tartozások	(25)	2 403	38 088
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(26)	25 748	50 581
Nyereségadó kötelezettségek	(27)	2 965	151 599
Saját tőke és kötelezettségek		6 596 491	6 793 816

5. Számviteli politika és változásai

A Csoport a 2020-as évtől kezdve alkalmazza a IFRS 3.B7A-C-ban lefektetett opcionális eszközkoncentrációs szabályt, ha nem világos az, hogy egy akvizíció üzleti kombinációnak vagy eszköz vételnek (asset deal) minősül-e. A megváltozott megközelítést a Csoport retrospektív módon kezelte. A megközelítés megváltozása egyetlen akvizícióra gyakorolt hatást (4Stripe Zrt. akvizíciója).

Tekintettel arra, hogy már 2019. első félévében konszolidált szinten is tulajdonolt a Cégcsoport befektetési célú ingatlanokat, emiatt az alábbiakról született döntés:

Azokat a befektetési célú ingatlanokat, melyeket a Cégcsoport jellemzően abból a célból vásárolt, hogy az ingatlan bérbeadásából és értéknövekedéséből profitáljon, anélkül, hogy azt saját maga hasznosítaná, az üzleti kockázatot viselné a bekerülési érték modell alapján értékeli a bekerülést követően.

A bekerülési érték modell választása esetén az eszköz az IAS 16 szerinti bekerülési érték modell alapján értékelendő.

Ezeket az ingatlanokat (jellemzően irodaházak, raktárak és gyárépületek) hosszabb távon saját célokra nem használja. Az ingatlanok egy része bérbeadás útján lett hasznosítva, illetve a folyamatban lévő beruházások után lesznek hasznosítva/értékesítve, ami kellő hozamot fog biztosítani a részvényesek számára.

6. Előző év teljesítményadatai

Az AKKO Invest Nyrt. jelentésében a 2020. évi folyamatairól számol be. A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatását a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készítette el a 2020. évre vonatkozóan.

A Cégcsoport szempontjából legrelevánsabb adatok a saját tőke és az adózás előtti eredmény alakulása, amelyek a teljesítmény mérésének legmegbízhatóbb mutatói. Ezek a következőképpen alakultak:

Összefoglaló adatok forintban (IFRS konszolidált, Ft)	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
Saját tőke	5 599 773 000	5 970 282 000	30 475 000
Adózás előtti eredmény	54 369 000	-281 403 000	522 978 000

Az árbevétel a következő elemekből tevődik össze:

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre (ezer Ft)	2019. december 31-én végződő üzleti évre (ezer Ft)
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	111 579	35 567
Továbbszámlázott költségek bevétele	7 947	2 268
Ingatlan eladásából származó bevétel	70 300	-
Összesen	189 826	37 835

Az értékesítés nettó árbevétele 2020-ban 189 826 e Ft lett, szemben a 2019.12.31-i 37 835 e Ft összeggel. Ez főleg abból adódott, hogy az Anyavállalat leánycégeiben lévő ingatlanok bérbeadásából származó bevétel a járványhelyzet ellenére is jól alakult, és folyamatos volt a bérbeadottság.

A pandémia miatt egyedül a 4 Stripe Zrt-ben lévő bérlőknél volt átmeneti díjkedvezmény, ami nem befolyásolta jelentősen a bérleti díj bevétel alakulását.

Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások:

A közvetlen ráfordítások azok a ráfordítások, amelyek felmerülésükkor kétséget kizárólag hozzárendelhetők az árbevételt képző elemhez. A közvetlen ráfordítások tartalma a következő:

Megnevezés	2020. december 31- én végződő üzleti évre	2019. december 31- én végződő üzleti évre
	(ezer Ft)	(ezer Ft)
Rezsi költség	(7 797)	(1 321)
Értékesített ingatlan könyv szerinti értéke	(61 516)	-
Karbantartási díjak	(1 264)	(2 006)
Anyagköltségek	(4 370)	(1 376)
Béreköltségek	(10 291)	(4 228)
Bérfelrakások	(1 889)	(861)
Értékcsökkenés	(94 001)	(59 397)
Közvetített szolgáltatások	(6 886)	(3 375)
Üzemeltetési költségek	(18 315)	(3 980)
Vagyonbiztosítás	(879)	(167)
Őrzés-védelem	(178)	(30)
Hulladékszállítás	(1 172)	(343)
Reprezentáció	(47)	-
Összesen	(208 605)	(77 084)

A tárgyévi költségek döntő hányada az ingatlanok bérbeadásával kapcsolatban merült fel.

A Csoport azon leánycégeiben lévő ingatlanoknál, amelyek jelenleg felújításra várnak, és még nem történt meg a hasznosításuk (jelenleg nem termel árbevételt), a felmerülő költségek (üzemeltetési és közmű költségek, stb.) teljes mértékben elszámolásra kerülnek: hulladékszállítás, üzemeltetési költségek, karbantartási díjak soron.

Vagyonbiztosítási soron látható költség növekmény a Cégcsoport ingatlan portfóliójának növekményeként tulajdonában álló ingatlanokra kötött vagyonbiztosítás összegét mutatja.

Az értékcsökkenés az ingatlanokra elszámolt amortizáció összegét mutatja, így a növekvő ingatlan tulajdonok arányával az értékcsökkenés összege is növekedett 2019-es üzleti évhez viszonyítva.

A béreköltség növekmény abból adódik, hogy az Anyavállalat kifizette a 2019-es üzleti évre szóló tiszteletdíjakat a vezetőségi tagok részére, valamint 2020. március 1-jétől további egy fővel bővült az AKKO Invest Nyrt. munkavállalóinak létszáma.

A bérbeadott ingatlanoknál a közmű számlák teljes mértékben továbbszámlázásra kerülnek a bérlők részére.

Adminisztratív díjak:

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre (ezer Ft)	2019. december 31-én végződő üzleti évre (ezer Ft)
Tanácsadás	-	(3 077)
Könyvviteli szolgáltatások díja	(11 942)	(5 305)
Pénzügyi szolgáltatási díjak	(1 442)	(9 105)
Ügyvédi, jogi költség	(7 905)	(19 323)
Hatósági díjak, illetékek	(7 195)	(9 471)
Biztosítási díj	(912)	(249)
Bérleti díjak	(7 706)	(16 094)
IT szolgáltatások	(1 087)	(253)
Oktatás és továbbképzés költsége	-	(165)
Utazási és kiküldetési költségek	-	(2 542)
Szállítási díjak	(34)	-
Egyéb költségek	(840)	(220)
Összesen	(39 063)	(65 803)

A megnövekedett könyvviteli szolgáltatások költségnövekménye a Cégcsoportba bekerült leánycégek könyvelési díjának összegeit valamint az IFRS beszámolók elkészítésének és könyvvizsgálatának díját tartalmazzák.

2020-ban majdnem a felére csökkent a pénzügyi szolgáltatási díjak, annak köszönhetően, hogy Csoport nem végez semmilyen tőzsdai értékpapír ügyletet, derivatív és opciós ügyletet. Ezek az összegek a Csoport bankszámláinak vezetési -és készpénzforgalmi - és hitellel kapcsolatos költségeit, valamint a meglévő értékpapírszámla vezetésének összegeit tartalmazza.

Az ügyvédi, jogi költségsoron lévő jelentős csökkenés annak köszönhető, hogy a Csoport a 2019-ben orvosolta az Anyavállalat gyakorlatában és Alapszabályában lévő névérték anomáliát, amihez Kibocsátói Tájékoztató készítése, és az ezzel kapcsolatos jogi eljárások díjait tartalmazta. 2020-ban ezek a költségek már nem merültek fel, ennek következtében a napi ügyvitelhez szükséges jogi eljárások (közgyűlés levezetése, cégbírói eljárások, ingatlan adásvételi szerződések jogi) költségeit tartalmazza ez a költség sor.

A bérleti díjak soron a 2020-as évben a bérleti díj kiadás több, mint a felére csökkent a 2019-es évhez viszonyítva, ami a Csoport által bérelt iroda bérleti díjának – a pandémia időszakára adott árengedmény miatt -, valamint az iroda terület méretének változása miatt.

2020-ban nem került elszámolásra semmilyen utazási és kiküldetési költség.

Az értékesítési ráfordítások az értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó ráfordításokat tartalmazzák.

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre (ezer Ft)	2019. december 31-én végződő üzleti évre (ezer Ft)
Forgalomban tartási díjak, értékpapír közvetítőknek fizetett díjak	(6 726)	-
Kommunikációs és marketing költségek	(4 071)	(1 080)
Összesen	(10 797)	(1 080)

A Csoport a BÉT részére fizetett díjainak növekménye azt is mutatja, hogy megnövekedett az Anyavállalat részvényeinek forgalma a 2020-as évben és kizárólag a negyedéves forgalombantartási díjak kerültek elszámolásra, míg a 2019-es évben még havi közzétételi díjakkal is kellett számolni.

A megnövekedett marketing - és kommunikációs díjak a sajtóközlemények és az Anyavállalat 2020. november 2-án történő Prémium kategóriába történő átsorolás következtében felmerült költségek összegét foglalja magába.

7. Az év üzleti környezete és eredményei

A 2020-as évet a Csoport a várakozások szerint zárta. Az AKKO Invest Nyrt. 2020. I. félévben tovább növelte részesedéseit a már korábban megvásárolt leánycégek üzletrészeiben, ezzel is 100%-ra bővítve részesedését ezen társaságokban. A kialakult pandémia miatt a Csoport főleg a 2020. II. félévben tudott érdemi lépéseket tenni az akvizíció területén. Alaptőke-emelésre nem került sor és a korábban adott közgyűlési felhatalmazás 2020. október 28-án lejárt. 2020. szeptember 7-én adott hírt a Csoport arról, hogy meg kívánja vásárolni kívánja a NEO Property Services Zrt. 100%-os üzletrészeit, amelyet egyrészt önerőből, másrészt banki hitelfinanszírozásból kívánt megvalósítani. A projekt lezárási szakasza átnyúlt a 2021-es üzleti évre, amely 2021. február 26-án zárult le, a banki hitel lehívásával és az üzletrészek vételárának kifizetésével.

2020. I. félévben került megvásárlásra Budapest XIII. kerület, Kárpát utca 50. szám alatt található iroda, amely 100%-ban bérbe van adva hosszú távú bérleti szerződéssel, így biztosítva a jövedelmezőséget a Társaság részére.



2020. II. félévében nyereséggel került értékesítésre az ALQ69 Zrt. 74%-os üzletrésze, valamint a Budapest II. kerület, Ribáry utcai ingatlan.

A kialakult járványhelyzet miatt két leánycégben (Vár-Logisztika Zrt., 4 Stripe Zrt.) lévő banki hitel törlesztési moratóriuma állt és áll fenn, amely Magyarország Kormánya adta rendkívüli intézkedések eredményeképp 2021. június 30-ig biztosítja ezt a lehetőséget a hitellel élő társaságok részére.

Tekintettel Magyarország Kormánya által a koronavírus-járvány (Covid-19) miatt meghozott rendkívüli intézkedésekre, így különösen a 46/2020 (III. 16.) Kormányrendelet 4. §-ában foglaltakra, a Társaság igazgatótanácsi jogkörben meghozott döntésekkel és határozatokkal fogadta el a 2019. évi IFRS egyedi -és konszolidált beszámolóit.

2020. szeptember 21-én az AKKO Invest Nyrt. új részvénytörzsként bekerült a BUX indexkosárba.

2020-ban az Igazgatótanács részére fontos volt a tőzsdei jelenlét, ennek megfelelően arra törekedett, hogy a Társaság hosszútávú tőzsdei jelenlétével értéket teremtsen a részvényesei számára, ezért 2020. november 2-án a standard kategóriából prémium kategóriába sorolódott át a BÉT által megfogalmazott kritériumok alapján.

Derivatívák, értékpapírok:

A 2020-as évben a Csoport értékpapír ügyleteket nem kötött és a jövőben sem tervezi ilyen ügyletek végzését.

Hosszabb távú tőkepiaci befektetések:

A Csoport nem rendelkezik ilyen típusú befektetésekkel.

Reálgazdaság:

A fő irányvonalat és stratégiát a reálgazdaságban történő befektetések megvalósításai jelenti a Csoport részére. 2020 első félévében további részesedés vásárlásokkal folytatta megkezdett üzletrész vásárlási akvizícióit, ezzel biztosítva azt, hogy 100%-os mértékig növelje tulajdonrészét a már korábban megvásárolt cégekben.

Az év második felében adott hírt a Csoport anyavállalata a NEO Property Services Zrt. üzletrészeinek megvásárlásáról, és annak teljesüléséhez szükséges feltételrendszeréről (banki hitelfelvételről). Ezzel egyidejűleg az Anyavállalat megkezdte az akvizíció teljesüléséhez és a

banki hitelfelvételhez szükséges feltételek teljesítését, és annak zárásához, azaz a banki hitellehíváshoz szükséges dokumentumok, egyéb iratanyagok elkészítését, és a bank felé történő benyújtásukat. Az akvizíció lezárására a mérlegforduló után, 2021. februárban került sor.

A Társaság jelenlegi ingatlan portfóliója

- Szolnokon, Nagykanizsán, Budaörsön: ipari ingatlanokat,
- Zamárdiban: felújítandó üdülőt,
- Budapesten: egy felújítandó villa épületet,
- valamint Budapest XIII. kerületi lakóingatlanban található irodát kezel.

Az ipari ingatlanok jelentős része kiskereskedelmi, valamint logisztikai létesítmények.

Az ingatlan portfólióba tartozik az ALQ SAS leánycégén keresztül egy franciaországi szálloda projekt (Cyrano Hotel – Juan-Les-Pins, Antibes).

Vár-Logisztika Zrt.

A közel 600 négyzetméteres üzemcsarnokot és több száz négyzetméternyi épületet magában foglaló ingatlan jelenleg egy szállítmányozással foglalkozó cég bérlő 5 + 5 éves bérleti szerződéssel.

Az ingatlan egyik fő erénye a kiemelten jó elhelyezkedés: a városkapuhoz és az autópálya lehajtóhoz egyaránt közel eső terület, Nagykanizsa eddig kevésbé iparosított negyedében fekszik, haszongépjárművek által is megközelíthető, bejárható.

Telek területe: 8.223 m²

Épületek: 2.064 m²



Az ingatlan további fejlesztésével és annak hasznosításával lehet elérni a jelenleginél magasabb hozamot, amely biztosítja a magasabb megtérülést.

MOON Facility Zrt.

Az ingatlan Szolnok ipari övezetében, a város dél-nyugati részén helyezkedik el. Az ingatlan többcélú hasznosításra alkalmas elhelyezkedése és kialakításából adódóan.

Jelenleg több bérlő bérlő az ingatlant, melyet további bérbeadással és fejlesztéssel kíván hasznosítani a Társaság

Az ingatlanhoz tartozik iparvágány is, amely az országos hálózatba csatlakozik.



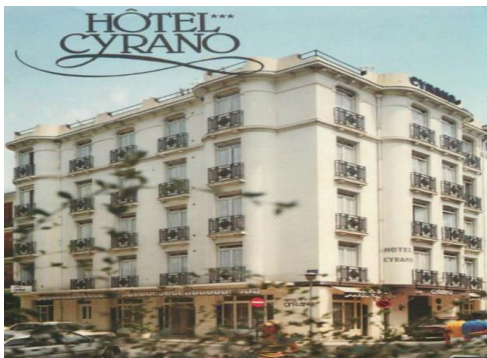
Telek területe: 48.627 m²

Felépítmények: 3.330 m²

ALQ SAS

A hotel Franciaországban, Antibes városában 50 méter távolságra helyezkedik el a Juan-Les-Pins homokos tengerpartjától. Juan-Les-Pins az egyik legnépszerűbb város a környéken.

A 3 csillagos hotel renoválása szükséges ahhoz, hogy megfelelő hozamot biztosítson a Társaság, mint Kibocsátó és a részvényesei részére. A 36 szobás 5 emeletes ingatlan összesen 1.200 m²-en, amelyhez két külső parkolóhely is megvásárlásra került.



4 Stripe Zrt.



Telek területe: 3.932 m²

Felépítmények: 3.904 m²

Az ingatlant jelenleg hét bérlő bérl. A bérbeadottsági ráta 90%-os. A Társaság törekszik a 100%-os bérbeadottságra.

A PLUS Invest Zrt.



Telek területe: 2.269 m²

Felépítmények: 438,17 m²

Az ingatlan felújítás után hasznosításra kerül.

Aquaphor Zrt.



Telek területe: 2.152 m²

Felépítmények: 876 m²

Az üdülő a felújítás után hasznosításra kerül, illetve felmerült az értékesítés lehetősége is, amennyiben a Társaság megfelelő ajánlatot kap az ingatlan eladására.

Az AKKO Invest Nyrt. 2020. éves közzétételei

Január	9	Rendkívüli tájékoztatás üzletrész adásvételről
	10	Rendkívüli tájékoztatás üzletrész adásvételről
	13	Rendkívüli tájékoztatás üzletrész adásvételről
	21	Közgyűlési meghívó - 2020.02.20.
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	31	Közgyűlési előterjesztések
	Február	18
18		Tájékoztatás 20% és 15%-os küszöbérték alá csökkenésről - AGY69 AG
19		Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról
19		Tájékoztatás 5% és 10%-os küszöbérték eléréséről - Dayton-Invest Kft.
20		Rendkívüli tájékoztatás
20		Közgyűlési határozatok
20		Sajtóközlemény rendkívüli közgyűlésről
24		Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról
24		Tájékoztatás 5% küszöbérték alá csökkenésről
28		Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Március	9	Rendkívüli tájékoztatás - Vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciója
	12	Rendkívüli tájékoztatás változás bejegyzésről
	12	Alapszabály
	13	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról
	25	Rendkívüli tájékoztatás közgyűlésről
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	31	2019. évi IFRS beszámolók és hozzá kapcsolódó dokumentumok
Április	7	Rendkívüli tájékoztatás ingatlan vásárlásról
	8	Rendkívüli tájékoztatás megújult honlapról
	14	Közgyűlési meghívó - 2020.05.06.
	27	Közgyűlési hatáskörben meghozott IT határozatok
	28	Egyéb tájékoztatás
	29	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról - E-MILORG Kft.
	29	Tájékoztató 10%-os küszöbérték alá csökkenésről - E-MILORG Kft.
	29	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról - Chantili Invest Zrt.
	29	Tájékoztató 5%-os küszöbérték átlépéséről - Chantili Invest Zrt.
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	30	2019. évi IFRS beszámolók

	30	Felelős Társaságirányítási Jelentés
Május	6	Közgyűlési hatáskörben meghozott IT határozatok és dokumentumai
	11	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról - AGY69 AG
	11	Tájékoztató 10%-os küszöbérték alá csökkenésről - AGY69 AG
	11	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról - E-MILORG Kft.
	11	Tájékoztató 5%-os küszöbérték alá csökkenésről - E-MILORG Kft.
	12	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról - AGY69 AG
	12	Tájékoztató 10%-os küszöbérték átlépéséről - AGY69 AG
	13	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról - Dayton-Invest Kft.
	13	Tájékoztató 15%-os küszöbérték átlépéséről - Dayton-Invest Kft.
	26	Rendkívüli tájékoztatás üzletrész adásvételről
	29	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	29	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról - i-Cell Mobilsoft Zrt.
	29	Tájékoztató 5%-os küszöbérték alá csökkenésről - i-Cell Mobilsoft Zrt.
	29	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról - Chantili Invest Zrt.
	29	Tájékoztató 10%-os küszöbérték átlépéséről - Chantili Invest Zrt.
Június	3	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról - AGY69 AG
	3	Tájékoztató 10%-os küszöbérték alá csökkenésről - AGY69 AG
	4	Alapszabály - 2020.05.06
	5	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról - Dayton-Invest Kft.
	5	Tájékoztató 20%-os küszöbérték átlépéséről - Dayton-Invest Kft.
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Július	1	Rendkívüli tájékoztatás üzletrész adásvételről
	15	Rendkívüli tájékoztatás
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Augusztus	3	Közgyűlési meghívó - 2020.09.03
	13	Közgyűlési előterjesztések
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Szeptember	3	Közgyűlési határozatok
	3	Sajtóközlemény rendkívüli közgyűlésről
	7	Rendkívüli tájékoztatás
	7	Sajtóközlemény ingatlanüzemeltető és szolgáltató cég vásárlásáról
	7	Rendkívüli tájékoztatás
	11	Féléves jelentés
	15	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	17	Alapszabály
	18	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról

	24	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	25	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	30	Tájékoztatás a Budapesti Értéktőzsde Prémium kategóriába történő átsorolás iránti kérelem benyújtásáról
Október	12	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról
	12	Tájékoztatás 5%-os küszöbérték csökkenéséről
	30	AKKO részvények átsorolása Prémium kategóriába
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
November	2	Sajtóközlemény
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
December	11	Rendkívüli tájékoztatás - Vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciója
	14	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	21	Rendkívüli tájékoztatás ingatlan értékesítéséről és saját részvények állományváltozásáról
	23	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	28	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	30	Társasági eseménynaptár 2021

2020. január 9. napján az Anyavállalat rendkívüli tájékoztatásban értesítette a részvényeseit az Aquaphor Zrt. 74%-os üzletrészeinek megvásárlásáról. Ebben a Társaságban, Zamárdiban lévő ingatlan található, felújítás/beruházást követően nagyobb értéket tud képviselni, mint a jelenlegi állapota. A jövőben még kérdés, hogy az adott ingatlan bérbeadás vagy eladás útján kívánja majd hasznosítani a Társaság.

2020. január 10-én került megvásárlásra, a korábban 2019. októberében megvásárolt 4 Stripe Zrt-nek 74%-a után megmaradt 26%-os tulajdonrésze. Ennek következtében a Társaság 100%-os tulajdonát képezi a Stripe Zrt.

2020. január 13-án került publikálásra szintén rendkívüli tájékoztatásként, hogy az Anyavállalat megvásárolta az A PLUS Invest Zrt. további 26%-os tulajdonrészét. Az Anyavállalat így 100%-ban birtokolja ezen leánycégének az üzletrészét.

2020. január 21-én került publikálásra a rendkívüli közgyűlési meghívó, melynek előterjesztéseit január 31-én hozta nyilvánosságra a Anyavállalat.

2020. február 18-án az AKKO Invest Nyrt. egyik tulajdonosa, az AGY69 AG által adott tájékoztatása alapján a Társaság értesítette a részvényeseket, hogy eladott AKKO Invest részvényt, ezért részesedése lecsökkent 12,63%-ra.

Egy nappal később, **2020. február 19-én** látott napvilágot rendkívüli tájékoztatásként az a hír, mely szerint a Dayton-Invest Kft. vásárolta meg az AGY69 AG által eladott részvényt, ennek értelmében részesedése elérte a 10%-os tulajdoni arányt.

2020. február 20-án került megtartásra a rendkívüli közgyűlés, melynek fő napirendi pontja a lemondott tisztségviselők helyett, új tisztségviselők megválasztása volt. Ezen a napon kerültek publikálásra a közgyűlési határozatok, valamint az a hír, hogy a 4 Stripe Zrt. felvett fix kamatozású, 1.250.000,- EUR összegű hitelt 10 éves futamidővel.

2020. február 24-én rendkívüli tájékoztatásban került közzétételre az XP-Banktechnika Zrt. AKKO Invest részvényeinek eladása.

2020. március 9-én a február 20-án megválasztott új vezető tisztségviselői posztot betöltő Varga Gábor AKKO Invest Nyrt. 5.000 db részvényvásárlásáról kaptak tájékoztatást mind a részvényesek, mind pedig a tőkepiac szereplői.

2020. március 13-án Ádámosi György a Chantili Invest Zrt-n keresztül 700.000 db AKKO Invest törzsrészvényt vásárolt, amelynek következtében részesedése 15,47%-ra változott.

A 2020. március 13-án Magyarország Kormánya által bejelentett rendkívüli intézkedéseknek köszönhetően **2020. április 25-én** az Anyavállalat tájékoztatta részvényeseit, hogy a járványhelyzetre való tekintettel bizonytalan, hogy mikor lesz lehetőség közgyűlés összehívására, de ez nem befolyásolja a 2019-es beszámoló és a Felelős Társaságirányítási Jelentés közzétételét.

2020. március 31-én publikálásra kerültek a 2019-es éves egyedi -és konszolidált IFRS beszámolók, a közgyűlési előterjesztés helyett.

2020. április 7-én adta hírül az Anyavállalat, hogy megvásárolt egy 13. kerületi 100%-ban bérbeadott ingatlant, mely a Kárpát utcában található. Ezzel is tovább bővült az AKKO Invest ingatlan portfóliója.

2020. április 8-án a Csoport tájékoztatta a Nagydídeműt, hogy honlapja megújult, így szebb kinézettel, átláthatóbb struktúrával várja Tisztelt Részvényeseit és az érdeklődőket.

A járványügyi helyzetben meghozott új kormányrendeletek értelmében adott hírt az Anyavállalat és hívta össze az éves rendes közgyűlést **2020. április 14-én** megjelent közgyűlési meghívó alapján.

Tekintettel arra a tényre, hogy a hivatkozott kormányrendelet értelmében az Igazgatótanács közgyűlési hatáskörében történő döntési jogkörébe utalta közgyűlési napirendi pontok elfogadását vagy annak elvetését, így az éves beszámolók elfogadását is, ezért **2020. április 27-én** került tájékoztatásra a közgyűlési hatáskörben meghozott döntésekről (határozatokról) a közlemény.

2020. április 29-én rendkívüli tájékoztatásban adta hírül az Anyavállalat, hogy az E-Milorg Kft. AKKO Invest részvényeinek részesedése változott, ami alapján részesedése 10%-os küszöbérték alá csökkent.

Ezen a napon került szintén tájékoztatásra, hogy a Chantili Invest Zrt. vásárolt AKKO Invest törzsrészvényeket, ennek köszönhetően részesedése átlépte az 5%-os küszöbértéket.

2020. április 30-án újból publikálásra kerültek – BÉT javaslatra – a Társaság 2019. évi IFRS egyedi -és konszolidált beszámolóit, valamint Felelős Társaságirányítási Jelentése.

2020. május 6-i napra meghirdetett közgyűlés időpontjára elkészültek a közgyűlési hatáskörben meghozott IT határozatok, melyek ezen a napon kerültek publikálásra.

2020. május 11-én az Anyavállalat tájékoztatta az érdekelteket, hogy az AGY69 AG eladott AKKO Invest törzsrészvényeket, ezért részesedése 6,68%-ra csökkent. Ezen a napon adott hírt az Anyavállalat az E-Milorg Kft-ben történt részesedés változásról, amely alapján részesedése 5%-os küszöbérték alá csökkent, így 1,60%-ra mérséklődött a tulajdoni hányada.

2020. május 12-én az AGY69 AG vásárolt AKKO Invest törzsrészvényeket. Részesedése 13,67%-ra változott.

2020. május 13-án a Dayton-Invest Kft. vásárolt AKKO Invest törzsrészvényeket, ami alapján 17,99 %-ra nőtt a részesedése a cégben.

2020. május 26-án a Társaság megvásárolta az Aquaphor Zrt. 26%-os üzletrészeit, ennek értelmében az AKKO Invest Nyrt. 100%-os tulajdoni arányt képvisel az Aquaphor Zrt-ben.

2020. május 29-én a Chantili Invest Zrt. további AKKO Invest törzsrészvényeket vásárolt tőzsdén kívüli ügylet keretében, ezzel részesedése átlépte a 10%-os küszöbértéket.

2020. június 3-án az AGY69 AG eladott további AKKO Invest törzsrészvényeket, amely alapján részesedése 10%-os küszöbérték alá csökkent.

2020. június 4-én került publikálásra a közgyűlési hatáskörben meghozott IT döntések alapján elfogadott és cégbíróság által bejegyzett új Alapszabály.

2020. június 5-én rendkívüli tájékoztatás keretében adta hírül az Anyavállalat a Dayton-Invest Kft. AKKO Invest részvényeinek részesedés változásáról, mellyel átlépte a 20%-os küszöbértéket.

2020. július 1-jén rendkívüli tájékoztatásban került publikálásra az ALQ69 Zrt. 74%-os üzletrészeinek eladása.

2020. július 15-én Himber Péter Lajos igazgatótanácsi tagjának és egyben audit bizottság elnökének lemondásáról adott tájékoztatást az Anyavállalat.

2020. augusztus 3-án publikálta Kibocsátó a szeptember 3-ra meghirdetett közgyűlését, közgyűlési meghívó formájában.

2020. augusztus 13-án a közgyűlési előterjesztésekben adta hírül az Anyavállalat a részvényesek számára a közgyűlés napirendi pontjaiban meghirdetett határozati javaslatát.

2020. szeptember 3-án kerültek közzétételre a közgyűlési határozatok, valamint az ezzel kapcsolatos sajtóközlemény is.

Rendkívüli tájékoztatásban adott hírt a Csoport **2020. szeptember 7-én** a NEO Property Services Zrt. üzletrészeinek megvásárlásáról szóló adásvételi szerződések megkötéséről. Erről sajtóközlemény keretében bővebb tájékoztatást kaphattak a befektetők a megvásárolni kívánt NEO Property Services Zrt. ügyfélköréről, növekedéséről és piaci szegmenséről.

A Társaság **2020. szeptember 11-én** tette közzé féléves IFRS jelentését.

2020. szeptember 15-én, Horváth Imre – a Társaság Igazgatótanácsának tagja – vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról tájékoztatott, amelyben AKKO Invest Nyrt. részvények vásárlásáról adott hírt.

2020. szeptember 18-án, Varga Gábor – a Társaság Igazgatótanácsának tagja -, szintén vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójában adott tájékoztatást AKKO Invest Nyrt. részvények vásárlásáról.

2020. szeptember 24-én és 25-én, Prutkay Zoltán – a Társaság Igazgatótanácsának elnöke -, vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójában adta hírül AKKO Invest Nyrt. részvényeinek vásárlását.



2020. szeptember 30-án tájékoztatta az Anyavállalat részvényeseit és a befektetőket, hogy kezdeményezte a BÉT-nél a Társaság Prémium kategóriába történő átsorolását, tekintettel arra a tényre, hogy megítélése szerint teljesítette a BÉT ÁÜÉS-ben foglalt kritériumokat.

2020. október 12-én adta hírül az Anyavállalat, hogy az AGY69 AG részesedése 5%-os küszöbérték alá csökkent.

2020. október 30-án hozta nyilvánosságra az Anyavállalat, hogy 2020. november 2-i hatállyal átsorolásra kerül a Prémium kategóriába.

2020. november 2-án Sajtóközleményben került publikálásra az AKKO Invest Nyrt. Prémium kategóriába történő átsorolása.

2020. december 11-én Varga Gábor – a Társaság Igazgatótanácsának tagja -, vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójában tájékoztattott AKKO Invest Nyrt. részvények vásárlásáról.

2020. december 14-én, Prutkay Zoltán – a Társaság Igazgatótanácsának elnöke -, vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójában adta hírül AKKO Invest Nyrt. részvények vásárlását.

2020. december 21-én rendkívüli tájékoztatás keretében értesítette az Anyavállalat a részvényeseket, hogy eladásra került a Budapest II. kerület, Ribáry utcai ingatlan, amelynek vételár rendezése 190.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészvénnyel kerül kiegyenlítésre.

2020. december 23-án Székely Gábor – az Anyavállalat Igazgatótanácsának tagja, és Audit bizottságának elnöke -, vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójában adta hírül AKKO Invest Nyrt. részvényeinek vásárlását.

2020. december 28-án Horváth Imre – az Anyavállalat Igazgatótanácsának tagja -, vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójában tájékoztatta a nagyérdeműt AKKO Invest Nyrt. részvények vásárlásáról.

2020. december 30-án publikálásra került a Csoport 2021-es eseménynaptára.

Várakozások:

2020-ban az Igazgatótanács tovább növelte üzletrészeinek tulajdonjogát és ingatlan portfólióját, amit a 2021-es évben is tovább szeretne folytatni.

Az Anyavállalat 2021. 02. 26-ával megszerezte Elitur Invest Zrt. részvényeinek 100%-át.

Az Anyavállalat 2021. 02. 26-ával megszerezte NEO Property Zrt. részvényeinek 49%-át.

2021.02.26-án rendkívüli tájékoztatásban értesítette a Társaság a részvényeseket, hogy a 2020. szeptember 7-én aláírt adásvételi szerződések értelmében lezárult a NEO Property Services Zrt. üzletrészeinek megvásárlása, tekintettel arra a tényre, hogy lehívásra került az OTP Bank Nyrt. által biztosított hitelkeret összege, és a Társaság kifizette a szükséges vételárat. A tranzakció után a NEO Property Services Zrt. 100%-os üzletrészeinek tulajdonosa az AKKO Invest Nyrt (részben az Elitur Zrt-n keresztül).

A NEO Property Services Zrt. közgyűlésén határozati javaslatot terjeszt a közgyűlés elé, amely alapján 1 460 233 eFt osztalék fizetését javasolja. E határozati javaslatról a NEO Property Services Zrt. 2021. április 16-án hoz döntést.

2021-ben a Csoport vagyonkezelési tevékenység bővítését kívánja megvalósítani további akvizíciókkal.

2021-re a konszolidálás miatt várható árbevétel 25 mrd Ft feletti összegre tehető, míg a várakozás szerinti EBITDA 1,8 mrd Ft.

Hitelek/kölcsönök

Adós	Lejárat	Kamat	2020. december 31. (ezer Ft)	1 éven belül esedékes (ezer Ft)	5 éven belül esedékes (ezer Ft)	5 éven túl esedékes (ezer Ft)
VÁR-Logisztika	2023.06.15	2,5%	56 159	12 000	44 159	-
4 Stripe Zrt.	2030.11.30	1,9%	456 412	42 311	130 483	283 618
Összesen			512 571	54 311	174 642	283 618

Társaság leánycégei számára tagi kölcsönökkel biztosítja a folyamatos likviditás megteremtését.

2020. december 31-én, a Vár-Logisztika Zrt-nek volt fennálló hitele az Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet „f.a.”-val, amelyet a Takarékbank Zrt. vett át, így a 2020.12.31-i dátum alapján fennálló kinnlevősége 56.159 e Ft.

A Társaság másik leánycége, a 4 Stripe Zrt. 2020. február 20-án 1.250.000,- EUR kölcsönszerződést kötött az Oberbank AG Magyarországi Fióktelepével, és a kialakult rendkívüli járványhelyzet miatti intézkedések által nem került sor hiteltörlesztésre, így az Oberbank AG-vel szemben fennálló hitele 2020.12.31-én 456.412 e Ft.

8. Célok és stratégia

Az AKKO Invest Nyrt. holdingtársaság, azaz olyan több társaságban részesedéssel rendelkező gazdasági társaság, amelynek gazdasági célja a holding és a leányvállalatok közötti hatékony együttműködés révén a hosszú távú értéknövekedés elérése. Az AKKO Invest Nyrt. saját vagyonát fekteti be, nem végez külső vagyonkezelést, és alapvető célja nem feltétlenül a tulajdonában lévő leányvállalatok adásvétele, hanem a leányvállalatokban (és természetesen az anyavállalatban) elért vagyongyarapódás, értéknövekedés.

A Csoport célja tehát: egy sikeres holding kiépítése, amely bár kockázattal működik, de diverzifikált jellege révén remélhetően a legtöbb piaci-gazdasági környezetben értéknövekedést képes elérni tulajdonosai számára. Legfontosabb kitűzött cél a Társaság értékének növelése és ezzel párhuzamosan a részvényesi értékteremtés.

A Társaság magas hozamtermelő képességgel rendelkező reálgazdasági befektetéseket kíván eszközölni, ezért akvizíciókon keresztül elkezdte felépíteni az ingatlan portfólióját.

Erőforrások és kockázatok

Pénzügyi és gazdasági kockázati tényezők:

Az AKKO Invest árbevételét a pénzügyi befektetések nettó eredményén, az értékesített ALQ69 Zrt. leánycég üzletrész eladásán, valamint az értékesített Ribáry utcai ingatlanon keresztül realizált.

Az Anyavállalat eredményt (árbevételt) a leánycégein keresztül ért el, amelyek bérleti szerződés útján biztosítják az anyacég számára is a megfelelő bevételi forrást.

A 4 Stripe Zrt. bérlői számára 2 hónapos időszakra bérleti díjkedvezmény adására került sor, ami nem változtatta jelentősen az előre jelzett bérleti díj bevétel összegét 2020-ra.

A Csoport 2020-ban elkezdett NEO Property Services Zrt. 100%-os üzletrészeinek megszerzésére irányuló projektjét 2021. február végén lezárta. Az AKKO Invest Nyrt. a megvásárolni kívánt üzletrészeket az önerő teljesítésén felül 12 milliárd Ft-ot hitelfelvétellel biztosította a Céltársaságok üzletrészeinek megvásárlására.

A pandémia miatt kialakult rendkívüli helyzet által azon leánycégek esetében, amelyek hitellel rendelkeznek (Vár-Logisztika Zrt., 4 Stripe Zrt.) a hitelmoratórium adta lehetőségként nem kerültek törlesztésre az esedékes hitel összegek, így ezen hitelek törlesztése 2020. június 30-a után kezdődik el.

Kiadások nagyságrendje:

2019-es évhez képest a kiadások szintje csökkenést mutat a 2020-as évre nézve, amely köszönhető annak, hogy csökkent az ügyvédi munkadíjak összege

A Csoport erősen emberierőforrás-orientált, sikere az igazgatótanács helyes döntésein múlik. A kockázatok ugyanebben keresendők. Amennyiben szükséges a Csoport a befektetései során kisebb mértékben hajlandó külső forrásokra támaszkodni (hitel, lízing, kötvénykibocsátás), így a beszerzett eszközök árfolyamában történő kisebb elmozdulás is jelentősen módosíthatja a cég értékét és ezen keresztül a részvények árfolyamát. ***A Csoport vagyonának alakulása – és ebből következően az Anyavállalati részvényárfolyam is – igen jelentős kilengéseket mutathat, és bármikor fennáll a tőkevesztés lehetőség is.***

Vezető tisztségviselők AKKO Invest részvény tulajdona

2020. december 31-én vezető tisztségviselők közül az alábbi tagok rendelkeztek AKKO Invest Nyrt. részvény tulajdonnal.

Név	Tisztség	“C” sorozatú törzsrészvény
Prutkay Zoltán	igazgatótanács elnöke	9 000 db
Kalmár Zoltán József	igazgatótanács elnök-helyettese, audit bizottság tagja	0 db
Dr. Csizma László	igazgatótanács tagja, audit bizottság tagja	0 db
Horváth Imre Attila	igazgatótanács tagja	43 000 db
Varga Gábor	igazgatótanács tagja	26 384 db
Székely Gábor*	igazgatótanács tagja	1 000 db

*Székely Gábor a G&T Vagyonkezelő Zrt-n keresztül további 14.500 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészvénnyel rendelkezik

2020. február 20-án megtartott rendkívüli közgyűlés alkalmával távozott 3 fő az Igazgatótanács tagjai közül. Helyettük 3 új tag került megválasztásra.

2020-ban lemondott Igazgatótanács tagok:

- Kovács Attila Gábor (2019.01.23 - 2020.02.20.)
- Lakatos Julianna (2019.01.23 – 2020.02.20.)
- dr. Ecsedi Letícia (2019.08.30 – 2020.02.20.)
- Himber Péter Lajos (2020.02.20 – 2020.09.03.)

2020. február 20-án megválasztott Igazgatótanács tagok:

- Varga Gábor
- Horváth Imre Attila
- Himber Péter Lajos

2020. szeptember 3-án megválasztott Igazgatótanács és Audit bizottsági tag:

- Székely Gábor

Beszámolási időszakot követő lényeges események

A Cégcsoport a következő jelentősebb közbenső pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni eseményeket azonosította, amelyek – mivel nem módosító események – nincsenek hatással a kimutatások számszaki részére.

Az AKKO Invest Nyrt. Közzétételei a mérlegforduló utáni időszakban		
2021		
Január	8	Tulajdonosi bejelentés
	11	Közgyűlési meghívó -2021.02.01
	21	Közgyűlési előterjesztések
	29	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Február	1	Közgyűlési hatáskörben hozott igazgatótanácsi határozatok, Sajtóközlemény
	10	Közgyűlési meghívó - 2021.03.03
	10	Rendkívüli tájékoztatás
	18	Rendkívüli tájékoztatás
	19	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról
	22	Alapszabály
	22	Közgyűlési előterjesztések
	26	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	26	Rendkívüli tájékoztatás
Március	3	Közgyűlési hatáskörben hozott igazgatótanácsi határozatok
	18	Alapszabály
	25	Módosított Társasági eseménynaptár 2021
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Április	1	Közgyűlési meghívó - 2021.04.23

2021. január 8-án az Anyavállalathoz érkezett bejelentés alapján tájékoztatta a Tisztelt Részvényeseket, hogy a Chantili Invest Zrt. részesedése 11%-ra csökkent (nem lépett át küszöbértéket).

2021. január 11-én került publikálásra a 2021. február 1-jére összehívott rendkívüli közgyűlés közgyűlési meghívója.

2021. január 21-én jelentek meg a közgyűlési előterjesztések.

2021. február 1-jén kerültek közzétételre a közgyűlési hatáskörben hozott igazgatótanácsi határozatok.

2021. február 10-én az Anyavállalat újabb rendkívüli közgyűlés összehívásáról tájékoztatót, melyet 2021. március 3-ra tervezett összehívni Ugyanezen a napon ismertette rendkívüli tájékoztató keretében Kalmár Zoltán József igazgatótanácsi - és audit bizottsági tag lemondását.

2021. február 18-án rendkívüli tájékoztató formájában adott hírt az Anyavállalat arról, hogy ezen a napon az Igazgatótanács 1/2021. (II.18.) igazgatótanácsi határozata alapján elfogadta az OTP Bank Nyrt. kötelező érvényű hitel ajánlatát a NEO Property Services Zrt. 100%-os üzletrészeinek megvásárlására.

2021. február 19-én az Anyavállalat a hozzá beérkezett információk alapján tájékoztatta a befektetőket, hogy a Dayton-Invest Kft. AKKO részvényeket értékesített tőzsdén kívüli ügylet keretében, ami alapján küszöbérték változás következett be, így részesedése és a szavazatokra feljogosító részvények aránya 20%-os küszöbérték alá csökkent.

2021. február 22-én került publikálásra az Alapszabály. Tekintettel arra a tényre, hogy a Cégbíróság bejegyezte a 2021. február 1-jén megtartott rendkívüli közgyűlési hatáskörben tartott igazgatótanácsi ülésen hozott határozatok Alapszabályt érintő pontjait.

2021. február 22-én adott hírt az Anyavállalat a 2021. március 3-ra összehívott rendkívüli közgyűlés közgyűlési előterjesztéseiről.

2021. február 26-án rendkívüli tájékoztató keretében értesítette az Anyavállalat a részvényeseit, hogy lezárásra került a NEO Property Services Zrt. 100%-os üzletrészeinek megvásárlása, a banki hitel lehívásával, és az önerőkifizetésével. Így a NEO Property Services Zrt. 100%-os tulajdonosa az AKKO Invest Nyrt. lett.

2021. március 3-án tette közzé az Anyavállalat az aznapi közgyűlési hatáskörben hozott igazgatótanácsi határozatait.

2021. március 18-án publikálásra került a változások cégbírósági bejegyzése alapján a friss Alapszabály.

2021. március 25-én az Anyavállalat közzétette a rendkívüli jogrend és kormányrendeleteknek megfelelő frissített 2021-es Társasági eseménynaptárát.

2021. április 1-jén az Anyavállalat publikálta az éves rendes közgyűlés összehívásáról szóló meghívóját.

9. Vezető tisztségviselők

A Társaság hatályos Alapszabálya alapján az egységes irányítást az Igazgatótanács látja el. Az Igazgatótanács tagjait a Közgyűlés jogosult megválasztani. Az Igazgatótanács tagjai újraválaszthatók.

Az igazgatótanácsi tagságra irányuló jogviszony megszűnik:

- (a) a megbízás időtartamának lejártával,
- (b) visszahívással,
- (c) törvényben meghatározott kizáró ok bekövetkeztével,
- (d) lemondással,
- (e) elhalálozással.

Igazgatótanács tagjai:

2019. január 23-tól megválasztott új Igazgatótanács tagjai:

- Prutkay Zoltán – Igazgatótanács elnöke
- Kalmár Zoltán József – Igazgatótanács elnök-helyettese
- Dr. Csizma László – Igazgatótanács tag
- Kovács Attila Gábor – Igazgatótanács tag
- Lakatos Julianna – Igazgatótanács tag

2020. február 20-tól megválasztott új igazgatótanácsi tagok:

- Varga Gábor – Igazgatótanács tag
- Himber Péter Lajos – Igazgatótanács tag
- Horváth Imre Attila – Igazgatótanács tag

2020. szeptember 3-tól megválasztott új igazgatótanácsi tag:

- Székely Gábor – Igazgatótanács tag

Mérlegforduló utáni eseményként, 2021. február 1-től megválasztott új igazgatótanácsi tag:

- Matskási István – Igazgatótanács tag

2021. március 3-tól megválasztott új igazgatótanácsi tag:

- Bosánszky Péter Márk – Igazgatótanács tag

2021. március 3-ával új Igazgatótanács alelnök / elnök-helyettes került megválasztásra Horváth Imre Attila – már meglévő Igazgatótanács tag személyében.

Az Igazgatótanács saját tagjai közül megválasztja az Igazgatótanács elnökét.

Tekintettel arra, hogy a Csoport befektetési tevékenysége gyakran nagyon gyors döntéseket igényel, ezért az Igazgatótanács ülései között a befektetési döntések és egyéb Csoportra vonatkozó döntések meghozatala és végrehajtása az Igazgatótanács elnökének és elnök-helyettesének / alelnökének feladata, amelyet önállóan gyakorolhatnak. Különös tekintettel vonatkozik ez a Csoport tőke- és pénzügyi tranzakcióira, valamint a működés során felmerülő feladatokra. Ezek tekintetében az Anyavállalat képviselőjére és a döntések meghozatalára az elnök és az elnök-helyettes/alelnök jogosult és köteles az Igazgatótanács ülései között.

Audit Bizottság működésének célja elsősorban annak elősegítése, hogy (1) az Anyavállalat eleget tegyen a jogszabályokban és az Anyavállalat belső szabályzataiban meghatározott számviteli normáknak, (2) a Csoport könyvvizsgálója megfeleljen a megbízatása ellátásához szükséges szakmai elvárásoknak, továbbá, hogy (3) felügyelje a Csoport belső ellenőrzési rendszerének teljesítményét.

Az Igazgatótanács tagjai munkájukért éves javadalmazásban részesülnek. Az Igazgatótanács elnöke éves 550.000,- Ft, míg a többi Igazgatótanács tag, éves 500.000,- Ft javadalmazásban részesül. Erről a Társaság külön Javadalmazási Jelentésben ad számot.

Audit Bizottság tagjai:

2020. február 20-án megválasztott Audit bizottság tagjai:

- Himber Lajos Péter – Audit bizottság elnöke

- Dr. Csizma László – Audit bizottsági tag

- Kalmár Zoltán József – Audit bizottsági tag

2020. szeptember 3-án lemondással távozott Himber Lajos Péter az Igazgatótanács- és az Audit bizottsági tagok közül. Helyette új Igazgatótanács - és Audit bizottsági tag került a közgyűlés által megválasztásra Székely Gábor személyében.

2020. szeptember 3-án érvényben lévő Audit Bizottság tagjai:

- Székely Gábor – Audit bizottság elnöke
- Dr. Csizma László – Audit bizottság tagja
- Kalmár Zoltán József – Audit bizottság tagja

Mérlegforduló utáni esemény

2020. november 26-án lemondott Dr. Csizma László vezetői tisztségeiről, ezért 2021. február 1-jén a közgyűlési hatáskörben megtartott Igazgatótanács ülés alkalmával új Igazgatótanács tag és egyben Audit bizottsági tag került megválasztásra Matskási István személyében.

2021. február 1-jén érvényben lévő Audit Bizottsági tagok:

- Székely Gábor – Audit bizottság elnöke
- Kalmár Zoltán József – Audit bizottság tagja
- Matskási István – Audit bizottság tagja

2021. február 10-én lemondott Kalmár Zoltán József vezető tisztségeiről, ennek következtében 2021. március 3-ával közgyűlési hatáskörben megtartott igazgatótanács ülés alkalmával új Igazgatótanács -és Audit bizottsági tag került megválasztásra Bosánszky Péter Márk személyében.

2021. március 3-án érvényben lévő Audit Bizottsági tagok:

- Székely Gábor – Audit bizottság elnöke
- Matskási István – Audit bizottság tagja
- Bosánszky Péter Márk – Audit bizottság tagja

Az Audit bizottság tagjai munkájukért nem részesülnek külön anyagi juttatásban.

10. Foglalkoztatáspolitikai

2019.02.11-től az Anyavállalat egy befektetői kapcsolattartót és 2019.03.13-tól egy vezérigazgatót alkalmaz, 2020. március 1-jével további 1 fő bérlői kapcsolattartóval bővült a munkavállalók köre, ami által három főre nőtt az alkalmazottak száma. A jelenlegi három munkavállaló látja el a napi pénzügyi és adminisztratív feladatokat.

Az Anyavállalat, mint Kibocsátó dolgozói részvényeket nem bocsátott ki, továbbá nem működtet munkavállalói részesedési programot, továbbá nem kötött olyan megállapodást, amely révén az alkalmazottak részesedhetnek a Kibocsátó tőkéjéből.

Az Anyavállalat a kinevezett tisztségviselői és munkavállalói részére 2020. I. negyedévében kidolgozta Javadalmazási Politikáját, amelyről Javadalmazási jelentés formájában számol be a közgyűlés számára a kifizetendő juttatások összegéről.

11. Kutatás és a kísérleti fejlesztés

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költségek nem kerültek elszámolásra.

12. Környezetvédelem

A Csoport tevékenysége a környezetre nézve nem veszélyes. Tevékenysége jellegéből adódóan az AKKO Invest Nyrt. és leányvállalatai környezetvédelmi felelőssége nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető.

A környezetvédelem nem jelent érdemi ráfordítást a pénzügyi helyzetre az nincs hatással. A környezetvédelem területén nem alkalmazott és nem tervez fejlesztéseket.

13. Telephelyek bemutatása

Az AKKO Invest Nyrt. a jelentés készítés napján nem rendelkezik telephellyel.

Felelősségvállaló nyilatkozat

Az AKKO Invest Nyrt. 2020. évi éves konszolidált IFRS jelentéséhez

Alulírott, mint cégjegyzésre és képviselőre jogosított személy, az AKKO Invest Nyrt. Igazgatótanácsának elnökeként kijelentem, hogy:

a konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban készültek.

A konszolidált 2020. évi pénzügyi kimutatás a számviteli előírásoknak megfelelően, legjobb tudásunk szerint készült, valós és megbízható képet adva a Társaság és a konszolidálásba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetői jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb bizonytalansági tényezőket és kockázatokat.

A Jelentés nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

A Társaságnak tudomása van azon tényről, hogy Tpt. 57. §. (1) bekezdésének megfelelően a rendszeres és rendkívüli tájékoztatás (szabályozott információk nyilvánosságra hozatalának) elmaradásával, félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért felelősséggel tartozik.

A Társaság jelentését független könyvvizsgáló nem vizsgálta, arról véleményt nem alkotott, a jelentés összevont (konszolidált), a beszámoló a nemzetközi könyvviteli sztenderdek (IFRS) szerint készült.

Az AKKO Invest Nyrt. 2020. éves IFRS jelentése teljes terjedelmében megtekinthető 2021. április 15-től a Társaság székhelyén (1124 - Budapest, Lejtő utca 17/A.) és honlapján (www.akkoinvest.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu) valamint a Magyar Nemzeti Bank kötelező közzétételi portálján (www.kozzetetelek.hu).

Budapest, 2021. április 15.

Prutkay Zoltán
Igazgatótanács elnöke