



Üzleti - és Vezetőségi jelentés az AKKO Invest Nyrt.

2022. I. féléves konszolidált (IFRS) beszámolójához kapcsolódóan

Kelt: Budapest, 2022. szeptember 8.

Tartalomjegyzék

1. A tevékenységi kör bemutatása	3
2. Alaptőke nagysága, összetétele	4
3. Változások a Csoport szerkezetében.....	5
4. Számviteli politika és változásai	5
5. Előző félév teljesítményadatai	5
6. Az I. félév üzleti környezete és eredményei (összefoglalás)	8
7. Várakozások:.....	8
8. Célok és stratégia	9
9. Vezető tisztségviselők.....	11
10. Foglalkoztatáspolitiká.....	12
11. Kutatás és a kísérleti fejlesztés.....	12
12. Környezetvédelem.....	12
13. Telephelyek bemutatása	12
Felelősségvállaló nyilatkozat.....	13

1. A tevékenységi kör bemutatása

Az AKKO Invest Nyrt. a reálgazdaság számos ágába investál alacsony vagy közepes kockázatvállalás és közepes hozamelvárás mellett, annak érdekében, hogy hosszútávon jelentős értéknövekedést érjen el részvényesei számára.

Jelenlegi leányvállalatait és részesedéseit 2022. június 30-i állapot szerint az alábbi táblázat foglalja össze:

Társaság neve	Részesedés nagysága
VÁR-Logisztika Zrt. (székhely: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-046822)	100 %
MOON Facility Zrt. (székhely: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049534)	100 %
ALQ SAS (székhely: Franciaország, Antibes 06600. Louis Gallet út 18.; nyilvántartásba vételi szám: 841 053 077 R.C.S. Antibes, adószáma: FR93841053077)	100 %
4 Stripe Zrt. (székhely: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049777)	100 %
A PLUS Invest Zrt. (székhely: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049740)	100 %
NEO Property Services Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-10-045154)	100 %
Elitur Invest Zrt. (székhely: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049966)	100 %

Az összevont (konszolidált) IFRS beszámoló a BÉT honlapján, az MNB által üzemeltetett közzétételi rendszeren és az AKKO Invest Nyrt. honlapján is elérhető.

2. Alaptőke nagysága, összetétele

A Társaság alaptőkéjének összetétele **2022. június 30-án**:

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

A Társaság törzsrésztvényei a részvény névértékétől függő mértékű szavazati jogot testesítenek meg. Ennek megfelelően a Társaság minden 25 Ft névértékű törzsrésztvénye 1 szavazatra jogosít.

2022. I. félévében a Társaság alaptőkéje nem változott.

A Társaság 936.988 db saját részvétellyel 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.

3. Változások a Csoport szerkezetében

Az AKKO Invest Nyrt. 2022. I. félévében nem történt változás a csoport szerkezetében.

4. Számviteli politika és változásai

A Csoport nem alkalmaz eltérő számviteli politikát vagy számítási módszert az évközi különálló kimutatásaiban a legutóbbi éves különálló pénzügyi kimutatásokhoz képest.

Tekintettel arra, hogy már 2019 óta konszolidált szinten is tulajdonolt a Csoport befektetési célú ingatlanokat, ezért az alábbiakról született döntés:

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

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

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

5. Előző félév teljesítményadatai

A Társaság konszolidált pénzügyi kimutatását a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készítette el 2022. I. félévére vonatkozóan.

A Csoport 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 különálló beszámoló, Ft)	2022.06.30	2021.06.30	2020.06.30	2019.06.30
Saját tőke	6 263 000 000	5 646 797 000	5 633 173 000	5 534 654 000
Adózás előtti eredmény	481 000 000	438 299 000	19 236 000	-227 826 000

5.1. A NEO Property Services Zrt. 2022. június 30-ai üzleti beszámolója

A NEO Property Services Zrt. 2021. február 28-tól került konszolidálásba az AKKO Invest portfóliójába.

A NEO Property Services Zrt. 2021-et követően 2022. I. félévében ismételten rekord szintű árbevételt és eredményt tudott elérni:

ÁRBEVÉTEL	2018 H1	2019 H1	2020 H1	2021 H1	2022 H1	adatok MFT-ban
	8 454	9 528	11 012	11 058	11 219	
EBT	505	534	666	844	852	

Jó hír, hogy a bizonytalan gazdasági környezet – háború, infláció, munkaerő piaci helyzet – továbbra sem befolyásolta negatívan a vállalat működését. A vállalat továbbra is magas színvonalon nyújt szolgáltatást több mint 250 ügyfelének. Az ingatlanüzemeltetési piacon zajló kiélezett helyzet ellenére a NEO több új ügyféllel tudta bővíteni portfólióját (MÁV magasépítési munkák, METRO áruházlánc, Airport City). Emellett további vállalkezési szerződéseket sikerült elnyerni közbeszerzési pályázat keretében a Pécsi Tudományegyetemtől is.

Az üzemeltetés mellett tovább bővült a generálkivitelezési csapat, az üzletág igazgató mellé mérnökök, projekt menedzserek és előkészítő munkatársak kerültek felvételre, illetve folyamatban van egy 4-5 fős mobil kivitelezési csoport felállítása is. Az üzletág legújabb projektje a LIVING Le Jardin épületkomplexumának szerkezetépítése, mely a II. félévben kezdődik és várhatóan 2023 közepéig be is fejeződik.

A kivitelezési munkák, legyen szó bérlemény kialakításról, zöld mezős beruházásról vagy ingatlan bővítésről, átépítésről különösen hangsúlyosak a vállalat rövid és közép távú terveit illetően. Ez az a terület, ahol a NEO árbevételben és eredményben a legnagyobb növekedési potenciált látja.

A NEO tovább tudott bővülni a társasházkezelési szolgáltatás területén is, egyre több régi és újjépítésű társasház dönt úgy, hogy a vállalat Property Management csapatára bízta ingatlanjának kezelését.

A kiemelt ügyfelekkel (WING, Magyar Telekom, MOL, MÁV, Praktiker, EON/MVM, Coloplast, Opella/Chinoin, OBI) továbbra is szoros az együttműködés, amely bővülő opcionális megrendeléseket, korrekt, mindkét fél számára előnyös üzleti kapcsolatot jelent.

A vállalat nagy hangsúlyt fektet az évekkel korábban megkezdett digitalizációs folyamatra, így internetalapú saját fejlesztésű CAFM rendszere (NMBS) folyamatos továbbfejlesztése zajlik. A vállalat vezetése vizsgálja egy új, integrált vállalatirányítási rendszer bevezetését is, amely támogatni tudja a NEO további bővülését.

A NEO az év utolsó negyedében kiemelkedően sok eseti megrendelést vár, amely várakozásaik szerint tovább javítja az I. félévben elért teljesítményt. Ennek is köszönhetően, a külső gazdasági környezet okozta nehézségek (alapanyag áruk-, illetve rezsiköltségek növekedése, valamint ezekkel szorosan összefüggő folyamatosan érkező alvállalkozói díjemelési igények) ellenére a **NEO a 2022-es üzleti évre ismét kimagasló eredményt prognosztizál.**

6. Az I. félév üzleti környezete és eredményei (összefoglalás)

A Csoport nyereséggel zárta a 2022. I. féléves időszakot, amely főleg a 2021-ben megszerzett NEO Property Services Zrt. leánycégének volt köszönhető. Az adózás előtti eredmény 43 millió Ft-tal haladta meg a tavalyi év ugyanezen időszakában elért eredményt, míg a teljes átfogó eredmény 360 millió Ft lett, szemben a tavalyi ugyanezen időszakában elért 324 millió Ft eredménnyel.

Derivatívák, értékpapírok:

2022. I. félévében 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 Csoport jelenlegi ingatlan portfóliója Szolnokon, Nagykanizsán, Budaörsön: ipari ingatlanokat, 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).

7. Várakozások:

A cégcsoport a NEO Property Services Zrt. leánycége által a következő, 2022. II. féléves időszakban is várhatóan jól fog tudni teljesíteni, ami húzóerővel bír a Társaság eredményeit tekintve.

Hitelek/kölcsönök

Az AKKO Invest leánycégei számára tagi kölcsönökkel biztosítja a folyamatos likviditás megteremtését.

Az AKKO Invest 2022. június 30-i fordulónapon az OTP Bank Nyrt-vel szemben 11.189.000 eFt összegben rendelkezik banki hitellel, tekintettel arra a tényre, hogy a NEO Property Services Zrt. 100%-os üzletrészeinek – valamint az azt tulajdonló – Elitur Invest Zrt. 100%-os üzletrészek vételárának egy része banki hitelből került rendezésre. Az üzletrészek adásvételéből eredő WING Zrt. felé fennálló maradék kötelezettség az éves osztalékokból kerülne rendezésre.

2022. június 30-án, a Vár-Logisztika Zrt-nek volt fennálló hitele a Takarékbank Zrt.-vel szemben 46.000 eFt értékben.

Az AKKO Invest másik leánycége, a 4 Stripe Zrt. 2020. február 20-án 1.250.000,- EUR kölcsönszerződést kötött az Oberbank AG Magyarországi Fióktelepével. Az Oberbank AG-vel szemben fennálló hiteltartozása 2022. június 30-án 441.000 eFt.

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 vagyongyarapodás, 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 célja a Csoport értékének növelése és ezzel párhuzamosan a részvényesi értékteremtés.

Erőforrások és kockázatok

Pénzügyi és gazdasági kockázati tényezők:

Az AKKO Invest eredményt (árbevételt) kizárólag a leánycégein keresztül ért el, amelyek bérleti, megbízási szerződések útján biztosítják az anyacég számára a megfelelő bevételi forrást. Kiugró nyereséget a NEO Property Services Zrt-n keresztül szerzett.

Kiadások nagyságrendje:

A Csoport kiemelten emberi erőforrás-orientált, sikere az igazgatótanács helyes döntésein múlik. A kockázatok ugyanebben rejlenek. 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 Csoport értékét és ezen keresztül a részvények árfolyamát. **A Csoport vagyonának alakulása – és ebből következően a részvényárfolyam is – igen jelentős kilengéseket mutathat, és bármikor fennáll a tőkevesztés lehetőség is.**

Vezető tisztségviselők által tulajdonolt AKKO Invest részvények

2022. június 30-án vezető tisztségviselők közül az alábbi tagok rendelkeztek AKKO Invest Nyrt. részvény tulajdonnal.

Név	Tisztség	“C” sorozatú törzsrészvény
Prutkay Zoltán	igazgatótanács elnöke	9 000 db
Horváth Imre Attila	igazgatótanács tagja	43 000 db
Varga Gábor	igazgatótanács tagja	88 884 db
Székely Gábor*	igazgatótanács tagja	1 000 db
Matskási István	igazgatótanács tagja	0 db
Bosánszky Péter Márk	igazgatótanács tagja	162 650 db

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

Beszámolási időszakot követő lényeges események

A Csoportban nem történt jelentős közbenső pénzügyi kimutatás fordulónapja utáni esemény.

9. Vezető tisztségviselők

Az AKKO Invest 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:

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 a Csoport képviselőire 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) a Csoport eleget tegyen a jogszabályokban és a Csoport 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 évi 550.000,- Ft, míg a többi Igazgatótanács tag évi 500.000,- Ft javadalmazásban részesül. Erről az AKKO Invest külön Javadalmazási Jelentésben ad tájékoztatást.

Audit Bizottság tagjai:

- 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

Jelenleg három munkavállaló látja el a napi pénzügyi és adminisztratív feladatokat.

Az AKKO Invest, 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.

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 a Csoport 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

A Csoport egyetlen leánycég, - a NEO Property Services Zrt. - kivételével a jelentés készítésének napján nem rendelkezik telephellyel.

A NEO Property Services Zrt. 12 telephellyel rendelkezik.

Felelősségvállaló nyilatkozat

Az AKKO Invest Nyrt. 2022. I. féléves konszolidált IFRS jelentéséhez

Alulírott,

Prutkay Zoltán, mint cégjegyzésre és képviselőre jogosult személy, az AKKO Invest Nyrt. igazgatótanácsának elnökeként kijelentem, hogy:

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

Az összevont 2022. I. félévi pénzügyi kimutatás a számviteli előírásoknak megfelelően, legjobb tudásunk szerint készült, valós és megbízható képet adva a Csoport eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Csoport helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb bizonytalansági tényezőket és kockázatokat.

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

A Csoportnak 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 Csoport jelentését független könyvvizsgáló nem vizsgálta, arról véleményt nem alkotott, a jelentés konszolidált pénzügyi kimutatása, a beszámoló a nemzetközi könyvviteli sztenderdek (IFRS) szerint készült.

A Csoport 2022. I. féléves IFRS jelentése teljes terjedelmében megtekinthető 2022. szeptember 8-tól az AKKO Invest Nyrt. székhelyén (1118 - Budapest, Dayka Gábor út 5.) és honlapján (www.akkoinvest.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu), valamint a Magyar Nemzeti Bank, kötelező közzétételi portálján (www.kozzetetelek.hu).

Budapest, 2022. szeptember 8.

.....
Prutkay Zoltán
igazgatótanács elnöke
AKKO Invest Nyrt.