



## **ENEFI Vagyonkezelő Nyrt.**

### **IGAZGATÓSÁGI ÜZLETI JELENTÉS**

a Társaság ügyvezetéséről, a Társaság vagyoni helyzetéről és  
üzletpolitikájáról

valamint

a Társaság 2019. december 31- i éves egyedi beszámolójához

2020. 04. 27.

**Jelentés célja:**

A jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be az ENEFI Vagyonkezelő Nyrt. (továbbiakban: „Társaság” vagy „Vállalkozó” vagy „ENEFI” vagy „Kibocsátó” vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről - a múltbeli tény- és a várható jövőbeni adatok alapján - a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon.

I.

**ENEFI Vagyonkezelő Nyrt. anyavállalatra vonatkozó információk:**

**1. A Társaság adatai, jegyzett tőke összetétele:**

**A Társaságra vonatkozó alapinformációk**

Cégnév:	ENEFI Vagyonkezelő Nyrt.
A társaság angol neve:	ENEFI Asset Management Plc.
Székhely:	1134 Budapest, Klapka utca 11.
Fióktelepe:	8413 Eplény, Veszprémi u. 66. A. ép.
Adószám:	13719069-2-41
Székhely országa:	Magyarország
Telefonszám:	06-1- 279-3550
Fax:	06-1- 279-3551
Irányadó jog:	magyar
Tőzsdei bevezetés:	Budapesti Értéktőzsde Varsói Értéktőzsde
Működési forma:	nyilvánosan működő részvénytársaság

**Társaság jogelődjei, cégformájában bekövetkezett változások**

A Társaság korlátolt felelősségű társaságként jött létre, majd zártkörűen működő részvénytársasággá és ezt követően nyilvánosan működő részvénytársasággá alakult át az alábbiak szerint:

*Regionális Fejlesztési Vállalat Korlátolt Felelősségű Társaság*

Alakulás dátuma:	2000.05.17.
Bejegyzés dátuma:	2000.06.29.
Megszűnés dátuma:	2006.06.12.

*Regionális Fejlesztési Vállalat zártkörűen működő Részvénytársaság*

Bejegyzés dátuma:	2006.06.12.
-------------------	-------------

*RFV Regionális Fejlesztési, Beruházó, Termelő és Szolgáltató Nyilvánosan Működő Részvénytársaság*

Változás időpontja:	2007.03.12.
---------------------	-------------

A részvények Budapesti értéktőzsdére történő bevezetésére 2007. május 29-én került sor.

*E-STAR Alternatív Energiaszolgáltató Nyrt.*

Változás időpontja:	2011.02.17.
Bejegyzés kelte:	2011.03.04.

*ENEFI Energiahatékonysági Nyrt.*

Változás időpontja: 2013.12.09.  
 Bejegyzés kelte: 2013.12.17.

#### A Társaság működésének időtartama

A Társaság határozatlan időtartamra alakult.

#### A Társaság alaptőkéje

2019. 12. 31. napján:

**A részvénytársaság alaptőkéje: 100.000.000,- Ft (azaz százmillió forint).**

Beszámoló készítésének időpontjában:

**A részvénytársaság alaptőkéje: 166.061.090,- Ft (azaz százhatvanhatmillió-hatvanegyezer-kilencven forint).**

#### A Társaság részvényei

2019. 12. 31. napján:

Az alaptőke 10.000.000 db, egyenként 10,- Ft névértékű névre szóló, dematerializált, törzsrészvényből áll.

Beszámoló készítésének időpontjában:

**Az alaptőke 11.150.000 db 10,- Ft névértékű névre szóló, dematerializált, törzsrészvényből (A sorozat) valamint 5.456.109 db 10,- Ft névértékű névre szóló, dematerializált, átalakítható-osztaléksőbbbségi részvényből (H sorozat) áll. Társaság által kibocsátott részvények száma így összesen: 16.606.109 db.**

#### Alaptőke összetétele, jelentős részvényesek a fordulónapon:

	Résztesedés	
	db	részvény
Társasági szinten	1 613 000	
Leányvállalatok	531 041	
Soós Csaba	1 747 200 törzsrészvény,	3 349 966 elsőbbségi részvény

A részvényekhez a jogszabályban valamint a Társaság alapszabályában meghatározott jogok és kötelezettséget társulnak, különösen, de nem kizárólagosan ideértve az alapszabály vonatkozó rendelkezéseit:

„1. A részvényesnek a társasággal szembeni felelőssége a kibocsátási érték szolgáltatására terjed ki, kivéve a dolgozói részvényeket, amelyek ingyenesen is kibocsáthatók. A részvényes a Társaság kötelezettségeiért – jogszabályban meghatározott kivételekkel – egyébként nem felel. A részvényes a jogai gyakorlására a részvénykönyvbe való bejegyzést követően jogosult.

2. A részvényest megilletik a részvényhez fűződő vagyoni jogok, így különösen az osztalékhoz, osztalékkelőleghez való jog és a likvidációs hányadhoz való jog. A dolgozói részvényest megilletheti a Ptk.-ban meghatározott elsőbbségi jog is, amennyiben ilyen fajtájú dolgozói részvénye van. A törzsrészvények tulajdonosainak osztalékra való jogosultságát az esetlegesen fogalomba hozott elsőbbségi dolgozói részvények a gyakorlatban korlátozhatják és az egyéb, az osztalékkal összefüggő jogosultságokat ennek figyelembe vételével kell értelmezni.

Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az osztalékfizetésről döntő közgyűlési határozatban meghatározott osztalékfizetési fordulónapon a KELER Zrt. által kiállított tulajdonosi megfeleltetés alapján a részvénykönyvbe bejegyzésre kerül. Az osztalék kifizetése a közgyűlési határozat meghozatalát követő legalább 20 nap elteltével esedékes a közgyűlés által megállapított napon.

3. A részvényest megillető tagsági jogok alapján - az alapszabály VIII. 4. pontjában foglaltak szerint - minden részvényes jogosult a közgyűlésen részt venni, a törvényi előírások által megszabott keretek között felvilágosítást kérni, észrevételt és indítványt tenni, valamint a szavazati joggal rendelkező részvény birtokában szavazni.

4. A részvényest megilletik a fentiekén túl a törvényben szabályozott kisebbségi jogok, valamint a részvény átruházásának joga is, de oly módon, hogy a dolgozói részvények esetében az alapszabály VI. fejezet 1. pontjában foglalt átruházási korlátozások betartandók.

5. Az Igazgatóság felhívására a részvénykönyvbe bejegyzett részvényes (letétkezelő, részvényesi meghatalmazott, közös tulajdonban álló részvény esetén a közös képviselő) haladéktalanul nyilatkozni köteles arról, hogy tényleges tulajdonosként mekkora mértékű befolyással rendelkezik a társaságban. Amennyiben a részvényes a felhívásnak nem tesz eleget az előírt határidőn belül a szavazati joga felfüggesztésre kerül mindaddig, míg a tájékoztatási kötelezettségének eleget nem tesz.”

## **2. A jegyzett tőkét megtestesítő kibocsátott részesedések átruházása:**

A részvények átruházására vonatkozó szabályokat a Ptk. a tőkepiaci törvény valamint a Társaság alapszabálya határozza meg. A Társaság alapszabálya a törvénytől eltérő rendelkezést nem tartalmaz, korlátozást nem ír elő.

## **3. Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedés:**

A Társaság ilyen részesedéseket nem bocsátott ki.

## **4. Munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják:**

A Társaság nem rendelkezik ilyen részvényesi rendszerrel.

## **5. Szavazati jogok korlátozása**

Az Igazgatóság felhívására a részvénykönyvbe bejegyzett részvényes (letétkezelő, részvényesi meghatalmazott, közös tulajdonban álló részvény esetén a közös képviselő) haladéktalanul nyilatkozni köteles arról, hogy tényleges tulajdonosként mekkora mértékű befolyással rendelkezik a társaságban. Amennyiben a részvényes a felhívásnak nem tesz eleget az előírt határidőn belül a szavazati joga felfüggesztésre kerül mindaddig, míg a tájékoztatási kötelezettségének eleget nem tesz.

A Társaság alapszabálya, egyéb szabályzatai a törvénytől eltérő további rendelkezéseket a szavazati jog korlátozása tekintetében nem tartalmaz. Az átalakítható-osztalékelsőbbségi részvény szavazati joggal nem bír.

#### **6. Tulajdonosok közötti megállapodás:**

A Társaságnak nincs tudomása tulajdonosok közötti olyan megállapodásról, amely a kibocsátott részesedések, illetve a szavazati jogok átruházásának korlátozását eredményezheti.

#### **7. A vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok:**

A Társaság legfőbb szerve a közgyűlés a határozatokat a leadott szavazatok egyszerű többségével hozza meg, kivéve, ha jogszabály vagy felhatalmazása alapján az alapszabály, illetőleg a társaság működésére kötelezően alkalmazandó tőzsdei szabályzat magasabb szavazati arányt tesz kötelezővé.

#### **8. A vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörök:**

A Társaság alapszabálya az alábbi –jogszabályon alapuló felhatalmazáson túl- nem tartalmaz törvénytől eltérő rendelkezéseket a vezető tisztségviselők hatáskörét illetően.

*„7. Az igazgatóság jogosult a társaság nevének, székhelyének (telephely, fióktelep), tevékenységi körének (a főtevékenység kivételével) módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára és ezzel összefüggésben az alapszabály módosítására.”*

A közgyűlés felhatalmazhatja az igazgatóságot a Társaság alaptőkéjének felemelésére és az ezzel kapcsolatos döntések meghozatalára.

#### **9. Megállapodás nyilvános vételi ajánlat esetére:**

Nincs a Társaság részvételével kötött olyan lényeges megállapodás, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a Társaság irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg.

#### **10. Társaság és munkavállalója közötti megállapodás:**

Nincs a Társaság és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között olyan megállapodás, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

#### **11. A Társaság Igazgatósága:**

Igazgatósági tag neve	Beosztása
Soós Csaba	Igazgatóság elnöke
Virág Ferenc	Igazgatósági tag
Bálint László	Igazgatósági tag
Petykó András Zoltán	Igazgatósági tag

A Társaság ügyvezető szerve az Igazgatóság, amely jogait és kötelezettségeit, feladatait testületként gyakorolja a Ptk. és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint. Az Igazgatóság feladat- és hatáskörébe tartozik mindazon döntés meghozatala, amely törvény vagy az alapszabály felhatalmazása alapján nem tartozik a közgyűlés vagy más szerv hatáskörébe. Az Igazgatóság működését, feladat- és hatáskörét a Ptk. és az Igazgatóság ügyrendje szabályozza.

Az Igazgatóság tagjait a közgyűlés választja meg határozott vagy határozatlan időtartamra. A közgyűlés felhatalmazása alapján az Igazgatóság jogosult a döntések előkészítése érdekében bizottságok, tanácsadó, illetőleg egyéb testületek működésének engedélyezésére.

### **12. A Társaság Felügyelő Bizottsága:**

A Társaság Felügyelő Bizottsága rendszeresen tájékozódik a Társaságban bekövetkezett jelentős eseményekről, részt vesz a beszámoló-készítés és – ellenőrzés folyamatában, majd elfogadja azt és erről jelentést készít. A Felügyelő Bizottság tagjai:

FB tag neve	Beosztása
Siska Miklós László	FB tag
Bakacsi Gyula	FB tag
Kerekes Imre	FB tag
Bálint Ferencz	FB tag

A Felügyelő Bizottság a gazdasági társaság legfőbb szerve számára ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. E körben a vezető tisztségviselőktől felvilágosítást kérhet, a Társaság könyveit, iratait megvizsgálhatja. A Felügyelő Bizottság három fős testületként jár el, tagjai közül választ elnököt.

A Felügyelő Bizottság feladat- és hatáskörére, szervezetére és működésére a Ptk. rendelkezései és ügyrendje megfelelően irányadóak. A Felügyelő Bizottság tagjainak megbízatása határozatlan időtartamra szól.

### **13. A Társaság Audit Bizottsága:**

A részvénytársaságnál háromtagú Audit Bizottság működik.

AB tag neve	Beosztása
Siska Miklós László	AB tag
Bakacsi Gyula	AB tag
Kerekes Imre	AB tag
Bálint Ferencz	AB tag

Az Audit Bizottság feladat- és hatáskörébe tartozik mindaz, amit törvény, illetőleg felhatalmazása alapján a létesítő okirat a hatáskörébe utal. Az Audit Bizottság elnökét tagjai közül választja, határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

### **14. A Társaság könyvvizsgálója:**

A Társaság választott könyvvizsgálójának feladata, hogy gondoskodik a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, és ennek során mindenképp annak megállapításáról, hogy a gazdasági társaság számviteli törvény szerinti beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a Társaság vagyoni-, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, működésének eredményéről.

Név: UNIKONTO Számvitelkutató Kft.  
 Székhelye: 1092 Budapest, Fővám tér 8. 3. em. 317/3.  
 Cégjegyzékszám: Cg.01-09-073167  
 Kamarai nyilvántartási szám: 001724  
 A könyvvizsgálatért személyében felelős:  
 Név: Dr. LAKATOS LÁSZLÓ PÉTER  
 Lakcíme: 1022 Budapest, Szpáhi utca 31.  
 Anyja neve: Gubi Mária Terézia  
 Könyvvizsgálói engedélyszáma: 007102II.

## **1. Üzletmenet üzleti környezete, fejlődése, a Társaság teljesítménye, illetve helyzetének átfogó elemzése, a Társaság üzletpolitikája:**

### **A Kibocsátó rövid története**

A Társaság jogelődjét Regionális Fejlesztési Kft. néven négy magyar magánszemély alapította 2000-ben. Az alapítók egy ESCO típusú (Energy Service Co., azaz energetikai megtakarítással foglalkozó) céget kívántak létrehozni. Kezdetben a Társaság egyik fő tevékenysége a máig jelentős árbevételt biztosító költséghatékony villamos energiaszolgáltatás volt. A Társaság folyamatos tanácsadást biztosított ügyfelei számára arra vonatkozóan, hogy azok a területileg illetékes áramszolgáltatótól a számukra legkedvezőbb tarifacsomagot tudják kiválasztani. A szolgáltatás keretében az áramot a Társaság vásárolta meg, majd a korábbinál kedvezőbb áron adta tovább ügyfeleinek. A megtakarított költségtömegben az ügyfél és a Társaság osztozott a kettőjük között létrejött hosszú távú szerződés alapján. 2008. január 1-től azonban megnyílt a szabad áram piac, ami azt jelenti, hogy a gazdaság szereplői szabadon választhatják meg áramszolgáltatójukat, és egyedileg határozhatják meg a szolgáltatás kondícióit. A Társaság is alkalmazkodik a megváltozott körülményekhez, és több árampiaci kereskedővel tárgyal, partnereit összefogva, együttesen lép fel, hogy a lehető legjobb feltételeket tudja elérni. A Társaság másik fő tevékenysége az alapítástól kezdődően a közvilágítás fényáram-szabályozása volt. Ezután 2004-től a Társaság a fűtőkorszerűsítést és hőszolgáltatást, mint üzletágat is felvette a termékpalettájára. A Társaság ügyfeleinek jelentős része önkormányzat és önkormányzati intézmény, de található az ügyfelek között állami intézmény, egyházi intézmény, társasházak és magánvállalkozások is. A Társaság 2006. június 12. napján alakult át zártkörűen működő részvénytársasággá, majd 2007. március 12-én a Cégbíróság bejegyezte a „zártkörűen működő részvénytársaság” társasági forma „nyilvánosan működő részvénytársaság” társasági formára változását. A Társaság részvényeinek Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetésére 2007. május 29-én került sor.

A Társaság ezt követően nemzetközi terjeszkedésbe kezdett elsőként Románia, majd Lengyelország területén. A Kibocsátó részvényei 2011.03.22-én bevezetésre kerültek a Varsói Értéktőzsdére. A Kibocsátó 2012-ban csődeljárás alá került, mely a hitelezőkkel történt egyezségkötéssel sikeresen lezárult. A Társaság az önkormányzatok szerződészegő magatartása következtében romániai szerződéseit kénytelen volt idő előtt felmondani. A Társaság 2016-ban értékesítette lengyel operációját, romániai jelenléte pedig a megszűnt szerződésekből eredő igényeinek érvényesítésére szűkült. A Társaság tényleges működése jelenleg Magyarország területére korlátozódik, Romániában a megszűnt szerződéseivel kapcsolatos jogi eljárások vannak folyamatban.

A Társaság 2016-ban közzétette<sup>1</sup> stratégiai céljait, melyben a magyarországi és romániai projektek értékesítésére, működésének leépítésére, saját részvények vásárlására fókuszált.

2017-ben a Társaság értékesítette az EnerIn Kft.-nek a tőlük korábban vásárolt közvilágítási projekteket az eredetileg kalkulált hozamelvárás mellett. Sikeres tranzakció következtében a Társaság közvilágítási üzletága teljesen megszűnt.

A stratégiát az LNG üzletágban történt szerepvállalásra tekintettel időközben a Társaság 2019. márciusában módosította.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> A közzététel elérhető a BÉT honlapján: [https://www.bet.hu/newkibdata/120976438/K\\_zlem\\_ny\\_IG\\_c\\_lkit\\_z\\_sek.pdf](https://www.bet.hu/newkibdata/120976438/K_zlem_ny_IG_c_lkit_z_sek.pdf)

<sup>2</sup> A módosított startégia elérhető a BÉT honlapján:

A Kibocsátó 2019. júniusában fogadta el a jelenleg is hatályos Stratégiát, mellyel ismét növekedési pályára kívánja állítani a Társaságot, az abban foglaltak szerint.

#### **A Társaság üzleti környezete**

A budapesti székhelyű Cégcsoport Magyarországon, és Romániában jelen lévő vállalkozásból áll, melynek tagvállalatai fő tevékenységként hőtermeléssel és szolgáltatással foglalkoznak.

Az ENEFI 2016-ban értékesítette lengyel operációját, Romániában működő projektet már nem üzemeltet, követeléseit bírósági úton érvényesíti.

#### **Üzleti tevékenység bemutatása tevékenységi körönként**

Társaság árbevétele az alábbi főbb tevékenységekből származik:

- Hőszolgáltatás



### **Hőszolgáltatás fűtőkorszerűsítéssel**

Az önkormányzatok, állami intézmények sokszor elavult fűtési rendszerekkel, pazarlóan oldják meg intézményeik fűtését. Ezen túlmenően az elavult rendszerek fenntartása egyre nehezebben, egyre nagyobb karbantartási költségekkel oldható csak meg, a berendezések esetleges meghibásodása jelentős – és nem tervezett – beruházással járhat. A beruházás a szűkös önkormányzati gazdálkodás miatt esetleg csak hitelfelvétellel, a hitelfelvételi képesség további rontásával valósulhat meg. Az ügyfelek épületeinek egyedi felmérését és az ügyfelekkel történő előzetes igényfelmérést követően a Társaság ezen üzletágában olyan ajánlati csomagot készít, amely javaslatot tartalmaz a hőszolgáltatás hosszú távon, magasabb színvonalon történő megoldásához. Szerződéskötést követően a Társaság saját beruházásban, az ügyfél saját forrásai bevonása nélkül elvégzi a felmérés során elkészített, hatástanulmányban vállalt, energetikai korszerűsítést, majd a korszerű energetikai rendszeren végzi hosszú távon (10-25 éven keresztül) a hőszolgáltatást, mely magában foglalja az üzemeltetési és karbantartási feladatok ellátását is. A korszerűsítés egyedi igényektől függően magában foglalhatja a kazáncserét, a hő felhasználás szabályozhatóvá, és mérhetővé alakítását (fűtési rendszerek többkörössé alakítása, termosztátok felszerelése, hőszivattyú beépítése stb.). A Társaság a hőszolgáltatás biztosításához szükséges további tényezőket (pl.: kazánház bérlet, villamos energia, víz stb.) részben az ügyfelektől szerzi be. A berendezéseket a Társaság többnyire világcégek hazai képviselőitől (pl. kazánok esetében ezek a cégek jellemzően a Viessmann, Buderus, Hoval stb.) szerzi be, akik általában a kivitelezést is végzik. Az eszközök karbantartására a Társaság szintén hosszú távú szerződést köt egy-egy helyi alvállalkozóval. A korszerűsítés – azonos feltételek mellett – jelentős, akár 40-50%-os energiaköltség megtakarítást eredményez. A hőszolgáltatás biztosítása érdekében Társaság általában gáztüzelésű berendezéseket alkalmaz. Az eddigi közvetlen „gázszolgáltató – önkormányzat” kapcsolat helyett „gázszolgáltató (gázkereskedő) – Társaság” viszonylatban Társaság vásárolja a gázt és hőt szolgáltató az ügyfelek részére. Az ügyfél – miközben fűtési rendszer korszerűsödik – alacsonyabb költség mellett veszi igénybe a hőszolgáltatást. Az ügyfél alap vagy szolgáltatási díjat, és ezen felül fogyasztásával arányos, előre rögzített képletnek megfelelő díjat fizet. A Társaság a hőszolgáltatás egységárát a területi közüzemi gázszolgáltató által kiszámlázott gázárhoz igazítja.

A Társaság az elmúlt években új hőszolgáltatási szerződést nem kötött, azonban jelenleg is hét folyamatban lévő szerződése van, melyek közül az utolsó 2024-ben fog kifizetni. 2024-et követően a Társaság nem tervez további bevételt a hőszolgáltatási üzletágból.

### **Főbb piacok**

#### **Az ENEFI földrajzi hatóköre**

- Az ENEFI Nyrt. kezdetben Magyarországon valósított meg sikeres hőszolgáltatási, közvilágítási és konyhatechnológiai beruházásokat, döntően az önkormányzati szférában.
- A térségünkben is megváltozó gazdasági és társadalmi elvárások miatt egyre nagyobbá vált a Társaság által kínált megoldásokra az igény, ami lehetővé tette a hazánkban megerősödő és referenciákat szerző Társaság régiós terjeszkedését is.
- Mivel térségünkben az önkormányzatok még inkább alulfinanszírozottak, a közintézmények fűtéstechnológiája még inkább elavult, így jelentősebb megtakarítások érhetőek el, ezért az ENEFI figyelme 2010-től növekvő mértékben fordult a környező országok elsősorban Románia felé, majd 2011-től Lengyelország felé.

A Társaság 2016-ban értékesítette Lengyelországi operációját, így működési területe Magyarország és Románia területére korlátozódott.

2017. 01.01.-től a Kibocsátónak kizárólag Magyarországról származott bevétele, a hőszolgáltatási üzletágból, közvilágítási és konyhatechnológiai üzletága jelenleg nincs.

#### **A csoport egészének legfontosabb szolgáltatásai (üzletágai)**

A csoport egészének legfontosabb szolgáltatásai (üzletágai) a következők:

- hatékony hő- és távhőszolgáltatás, fenntartható primer energiaforrásokra alapozva
- energiaellátó és -átalakító berendezések modernizációja, és hatékonyság kiaknázása

#### **A Társaság ügyvezetése, célja, stratégiája**

A Társaság újonnan megválasztott Igazgatósága első feladatai között tartotta fontosnak meghatározni és a tisztelt Részvényesek felé kommunikálni a Társaságra vonatkozó rövid és középtávú célkitűzéseit: [https://www.bet.hu/newkibdata/120976438/K\\_zlem\\_ny\\_IG\\_c\\_lkit\\_z\\_sek.pdf](https://www.bet.hu/newkibdata/120976438/K_zlem_ny_IG_c_lkit_z_sek.pdf)

A Társaság Igazgatósága időközben módosította korábban közzétett stratégiáját, melyet a közgyűlés 2019. 03. 22. napján megtartott közgyűlésén jóváhagyott ([https://www.bet.hu/newkibdata/128180467/K\\_ZGY\\_L\\_SI\\_HAT\\_ROZATOK\\_03.22..pdf](https://www.bet.hu/newkibdata/128180467/K_ZGY_L_SI_HAT_ROZATOK_03.22..pdf))

A Kibocsátó 2019-ben fogadta el új egységes Stratégiáját ([https://bet.hu/newkibdata/128254583/ENEFI\\_Strat\\_gia.pdf](https://bet.hu/newkibdata/128254583/ENEFI_Strat_gia.pdf)).

#### **A Társaság főbb erőforrásai**

A Társaság állományi létszáma az operáció korábbi, drasztikus leépülése eredményeként 10 fő alá redukálódott. A létszám a napi működés fenntartásához elegendő. A jelentősen lecsökkentett vállalati központtal való működés egy befektetési alap szintű operációhoz hasonlítható. Új, nagy projektek indítása esetén létszámbővítés lehet szükséges. A korábbi csőd eljárás sikeres lezárása a Társaság magyarországi piaci helyzetét stabilizálta. Magyarországi külső kötelezettség állománya lényegében a napi működés során bejövő szállítói számlákra csökkent. A megmaradt ügyfélkör fizetési fegyelme megfelelő. A Társaság az operáció finanszírozását a bevételeiből fedezni tudja. Új projektek indítása esetén kellő körültekintéssel, kockázatok mérlegelésével jár el. Az ügyfélkör (önkormányzatok és intézményeik) magukban hordozzák a nem fizetés kockázatának lehetőségét. Pillanatnyilag a teljes magyarországi operáció banki finanszírozás igénybevétele nélkül történik. Amennyiben az újonnan indított projektek tőkeigénye meghaladja a rendelkezésre álló forrás állományt a Társaságnak szüksége lesz külső finanszírozásra.

#### **Kockázati tényezők**

A kockázati tényezők részletes ismertetését a Társaság korábban közzétett Összevon Tájékoztatója (22. old. – 37. old.) tartalmazza, mely az alábbi helyen elérhető:

[http://bet.hu/newkibdata/115693892/T\\_j\\_koztat\\_.pdf](http://bet.hu/newkibdata/115693892/T_j_koztat_.pdf)

#### **Éves Beszámoló időszakában elért eredmény és kilátások**

A 2019. évi eredményeket negatívan befolyásolta, hogy 2019 kivételesen meleg év volt. A társaság romániai üzletágának érdemi lezárását követően a hőmérséklet jövőbeli alakulása már nem fogja befolyásolni a társaság gazdálkodását.

**A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.**

A Társaság helyzetének számszaki elemzését a Beszámoló részét képező Kiegészítő melléklet 'A Társaság tárgyidőszaki jellemző mutatószámai' című bekezdése tartalmazza. Mint a mutatószámok is tükrözik, minden tekintetben javulást mutat a Társaság gazdálkodása. A működési költségek tartósan történő alacsonyan tartása szintén jellemző.

Mutatószám megnevezése	2019. december 31.	2018. december 31
Befektetett eszközök aránya (befektetett eszközök/mérlegfőösszeg)	95,57%	91,95%
Eladósodottsági ráta (kötelezettségek/Forrás)	77,79%	76,54%
Árbevétel arányos jövedelmezőség (adózás előtti eredmény/értékesítés nettó árbevétele)	93,58%	29,06%
Saját tőke arányos jövedelmezőség (adózás előtti eredmény/saját tőke)	28,59%	11,17%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök/rövid lejáratú kötelezettségek)	6,24%	10,80%
Likviditási gyorsráta (pénzeszközök/rövid lejáratú kötelezettségek)	1,66%	2,93%

**Társaság vagyoni helyzetének részletes ismertetése**

A Társaság vagyoni helyzetének részletes ismertetése a jelen jelentéssel együtt előterjesztett éves beszámolója, cégcsoport szinten pedig éves konszolidált beszámolója tartalmazza.

A Társaság felhívja a figyelmet arra, hogy nyilvános tőzsdei társaságként, valamennyi, Társasággal kapcsolatos jelentős eseményt nyilvánosságra hoz, mely megtalálható honlapján ([www.e-star.hu](http://www.e-star.hu), [www.enefi.hu](http://www.enefi.hu)), illetve a Budapesti Értéktőzsde Zrt. ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) valamint az MNB által üzemeltetett honlapon is ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)).

**A 2019. év jelentősebb gazdasági eseményei, értékelése**

Az ENEFI 2019. évben történt jelentősebb gazdasági eseményeit részletesen bemutatta tárgyévi közleményeiben.

A Társaság felhívja a figyelmet arra, hogy nyilvános tőzsdei társaságként, valamennyi, ENEFI-vel kapcsolatos jelentős eseményt közlemény formában nyilvánosságra hoz, mely megtalálható honlapján ([www.e-star.hu](http://www.e-star.hu), [www.enefi.hu](http://www.enefi.hu)), illetőleg a Budapesti Értéktőzsde Zrt. ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) valamint az MNB által üzemeltetett honlapon is ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)).

## **2. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok:**

Az ENEFI 2020. évben történt jelentősebb gazdasági eseményeit részletesen bemutatta tárgyévi közleményeiben.

A Társaság felhívja a figyelmet arra, hogy nyilvános tőzsdei társaságként, valamennyi, E-Starral kapcsolatos jelentős eseményt közlemény formában nyilvánosságra hoz, mely megtalálható honlapján ([www.e-star.hu](http://www.e-star.hu), [www.enefi.hu](http://www.enefi.hu)), illetőleg a Budapesti Értéktőzsde Zrt. ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) valamint az MNB által üzemeltetett honlapon is ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)).

## **3. A várható fejlődés (a gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében):**

A Társaság a közeljövőt a korábban közzétett stratégiai célkitűzései teljesítésének szenteli.

## **4. A kutatás és a kísérleti fejlesztés területe:**

A vállalatcsoport a 2019. évben ilyen tevékenységet nem végzett és a jövőben sem tervez végezni.

## **5. A telephelyek:**

A vállalatcsoport a 2019. évben új telephelyet, fióktelepet nem hozott létre.

## **6. A Társaság által folytatott foglalkoztatáspolitikája:**

A Társaság jelenlegi gazdasági helyzetének megfelelő csökkentett munkavállalói állománnyal rendelkezik. A Társaság foglalkoztatáspolitikája szerint az Társaság központját, mint egyben a cégcsoport központját „tudásközpontú” szemléletben működteti jellemzően magas képzett szellemi állomány foglalkoztatásával. A Társaság által működése során elvégzett beruházásokhoz szükséges szakembereket az ENEFI alvállalkozói szerződés keretében veszi igénybe.

## **7. Környezetvédelem:**

A Társaság üzleti és operatív működése során is kiemelt figyelmet fordít a környezetvédelemre. A Társaság fő üzleti tevékenysége az energetikai beruházásokkal megvalósuló korszerű energiaszolgáltatás, mely azon túl, hogy a Társaság bevételi forrását képezi jelentős mértékű szennyeződéstől, energiafelhasználástól óvja meg a környezetet. A Társaság korábbi működése során is folyamatosan kereste a megújuló energiák felhasználásának és hasznosíthatóságának lehetőségét. Az energiatakarékosság és ezáltal a környezet fokozott védelme a Társaság alapvető üzleti célja és üzletpolitikája.

## **8. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása:**

A Társaságnak 2019. évi gazdálkodása során nem volt nyitott pozíciója és nem is nyílt új pozíciója.

**9. Kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika:**

A Társaság esetleges deviza árfolyamból eredő kockázatait pénz és devizapiaci ügyletekkel hárítja el. Tárgyévben ilyen ügyletek lebonyolítására nem került sor.

**10. Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázatok:**

A Társaság működését befolyásoló kockázatok fentebb bemutatásra kerültek hivatkozással.

III.

**Igazgatóság jelentése a Társaság 2019. évre vonatkozó egyedi beszámolójához:**

Az Igazgatóság elkészítette és elfogadta az ENEFI Vagyonkezelő Nyrt. 2019. évre vonatkozó egyedi beszámolóját.

A Társaság javasolja részvényeseinek, hogy az Igazgatóság, Felügyelő Bizottság és Könyvvizsgáló beszámolókra vonatkozó jelentésének ismeretében fogadja el a 2019. évre vonatkozó egyedi beszámolóját:

5 441 596 ezer HUF	tárgyévi eszközök összesen összeggel,
339 023 ezer HUF	teljes átfogó eredmény összeggel.

Az Igazgatóság felhívja tisztelt részvényesei figyelmét arra, hogy jelen jelentés elválaszthatatlan részét képezi a Társaság egyedi éves beszámolója, kéri, hogy beszámoló elfogadásáról szóló döntésüket a beszámoló (ideértve azok kiegészítő mellékletét és kapcsolódó jegyzeteket is) alapos ismeretében hozzák meg.

A Társaság Igazgatósága továbbra sem javasolja a Közgyűlés részére osztalék kifizetéséről szóló döntést.

A Társaság Igazgatósága elkészítette és elfogadta idei évben is a jogszabályi rendelkezés alapján a Budapesti Értéktőzsde részére benyújtandó felelős vállalatirányítási jelentését, melyet a Felügyelő Bizottság és a közgyűlés elé terjesztett.

IV.

**Vállalatirányítási nyilatkozat:**

A Társaság évente nyilvánosságra hozza a felelős társaságirányítási jelentését, melyet a Ptk., a tőkepiaci törvény, valamint a Budapesti Értéktőzsde vonatkozó szabályai alapján készít el és publikál.

A Társaság felelős társaságirányítási jelentése megtalálható honlapján ([www.e-star.hu](http://www.e-star.hu), [www.enefi.hu](http://www.enefi.hu)) illetőleg a Budapesti Értéktőzsde Zrt. ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) valamint MNB által üzemeltetett honlapon is ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)).

A Társaság a felelős vállalatirányítási jelentésében részletesen nyilatkozik a vállalatirányítási gyakorlatáról az előírt ajánlásoktól történő esetleges eltérés okairól.

A Társaság a beszámoló készítés során fokozott gondossággal jár el, ellenőrzési és kockázatkezelési folyamata során (i) a Társaság számviteli szakemberei a beszámolót előkészítik, (ii) a Társaság igazgatósága megtárgyalja, (iii) az ügyvezetés által történő elfogadást követően a beszámolót a Társaság felügyelő bizottsága (iv) valamint audit bizottsága is megtárgyalja, (v) a beszámolót a fentiekben túl minden évben könyvvizsgáló vizsgálja és auditálja.

A Társaság ügyviteli, ügyvezető és felügyelő testületei esetében nem alkalmazott sokszínűséggel kapcsolatos politikát, tekintettel arra, hogy a jogszabályi előírások szerint jár el a fenti kérdéskörben, a személyi kérdésekben pedig a döntéseket a legfőbb szerv gyakorolja.

**Kibocsátói nyilatkozat**

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített éves beszámoló valós és megbízható képet ad az ENEFI Vagyonkezelő Nyrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről.

Társaság nyilatkozik, hogy a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

**Soós Csaba, Bálint László, Petykó András Zoltán, Virág Ferenc**

**igazgatósági tagok**

ENEFI Vagyonkezelő Nyrt.