



**Konzolidált pénzügyi kimutatások**

**AKKO INVEST**

**Nyilvánosan Működő  
Részvénytársaságról**

**a 2024.06.30-án végződő félévre az Európai Unió által  
befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok (IFRS) szerint**

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

**A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata:**

IAS	Nemzetközi Számviteli Standardok
IFRS	Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
IFRIC/SIC	Értelmezések a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokhoz
FVTOCI	Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt
FVTPL	A nyereséggel/veszteséggel szemben valós értéken értékelt
CDO	Vezető működési döntéshozó
EPS	Egy részvényre jutó eredmény
AB	Audit Bizottság
ECL	Várható hitelezési veszteség
ROU	Használati jogi eszköz

A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!

## Tartalom

I.	Évközi konszolidált átfogó eredménykimutatás.....	5
II.	Évközi konszolidált mérleg .....	6
III.	Évközi konszolidált saját tőkeváltozás kimutatás.....	8
IV.	Évközi konszolidált cash-flow kimutatás .....	9
V.	A számviteli politika meghatározó elemei, változó standardok.....	11
VI.	A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja .....	13
VII.	Csoportszerkezet alakulása .....	13
VIII.	A pénzügyi kimutatások prezentálása az időközi pénzügyi kimutatásokban, szezonális, valós értékkel kapcsolatos és egyéb kiemelt közzétételek .....	13
IX.	Évközi átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések .....	15
1.	A Csoport árbevételének összetétele.....	15
2.	Közvetlen, adminisztratív és értékesítési ráfordítások.....	15
3.	Egyéb tevékenységből és pénzügyi tevékenységből származó eredmény alakulása.....	18
4.	A Csoport EPS és EBITDA mutatóinak alakulása.....	19
X.	Évközi mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések .....	20
5.	Vevőkapcsolatok értéke .....	20
6.	Használati jogi eszközök és lízingkötelezettségek.....	20
7.	Egyéb immateriális javak.....	22
8.	Befektetési célú ingatlanok .....	22
9.	Ingatlanok.....	23
10.	Gépek, felszerelések, berendezések .....	24
11.	Egyéb követelések és időbeli elhatárolások.....	24
12.	Saját részvények.....	25
13.	Banki hitelek .....	25
14.	Kapott kölcsönök.....	26
15.	Céltartalékok .....	26
16.	Akvízió halasztott vételára.....	27
17.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások.....	27
XI.	Egyéb közzétételek.....	29
18.	Működési szegmensek .....	29
19.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	32
20.	Időközi időszakot követő események.....	33
21.	Orosz-ukrán háborús helyzettel kapcsolatos közzétételek.....	33
22.	Számviteli szolgáltató .....	33

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

23. Az időközi pénzügyi kimutatások közzétételre való engedélyezése, a kibocsátó nyilatkozatai  
34
- I. Az AKKO Invest Nyrt. és az AKKO Csoport üzleti és vezetőségi jelentése ..... 36

*A pénzügyi kimutatások 48 oldalt tartalmaznak*

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

## I. Évközi konszolidált átfogó eredménykimutatás

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Megjegyzések	2024.06.30 nem auditált	2023.06.30 nem auditált
Árbevétel	(1)	19 574	15 621
Közvetlen ráfordítások	(2)	(18 051)	(14 144)
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>1 523</b>	<b>1 477</b>
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(2)	(687)	(541)
Egyéb bevételek, nettó	(3)	122	(174)
Pénzügyi bevételek, nettó	(3)	80	(275)
Negatív goodwill		-	87
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1 038</b>	<b>574</b>
Jövedelemadó ráfordítás		(130)	(254)
<b>Nettó eredmény</b>		<b>908</b>	<b>320</b>
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		908	320
Átváltási különbözet		-	5
<b>Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)</b>		<b>-</b>	<b>5</b>
<b>Teljes átfogó eredmény</b>		<b>908</b>	<b>325</b>
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		908	325
<b>Egy részvényre jutó eredmény forintban</b>	<b>(4)</b>	<b>27,22</b>	<b>9,65</b>
<b>Hígított egy részvényre jutó eredmény forintban</b>	<b>(4)</b>	<b>27,22</b>	<b>9,65</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(4)</b>	<b>1 542</b>	<b>1 358</b>

*Az átfogó eredménykimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!  
 A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások IX-X. fejezeteire utalnak.  
 Bizonyos összehasonlító adatok újra prezentálása kerültek.*

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

## II. Évközi konszolidált mérleg

ESZKÖZÖK	Megjegyzések	2024.06.30 nem auditált	2023.12.31 auditált
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>24 564</b>	<b>24 891</b>
Vevőkapcsolatok értéke	(5)	10 849	11 139
Goodwill		5 645	5 645
Használati jogi eszközök	(6)	325	282
Immateriális eszközök (máshol ki nem emelt)	(7)	21	26
Befektetési célú ingatlanok	(8)	7 628	7 704
Ingatlanok	(9)	37	39
Gépek, felszerelések, berendezések	(10)	59	56
<b>Forgóeszközök</b>		<b>14 327</b>	<b>16 658</b>
Vevőkövetelések		5 777	12 642
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(11)	5 561	1 984
Zárolt pénzeszközök		1 526	665
Pénzeszköz és egyenértékeseik		1 463	1 367
<b>Eszközök összesen</b>		<b>38 891</b>	<b>41 549</b>

*A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások IX-X. fejezeteire utalnak.*

*(a következő oldalon folytatódik)*

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

<b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>2024.06.30</b> nem auditált	<b>2023.12.31</b> auditált
<b>Saját tőke</b>		<b>9 193</b>	<b>8 442</b>
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25Ft/db)		834	834
Ázsió		5 480	5 480
Eredménytartalék		3 095	2 344
Saját részvények	(12)	-	-
Tulajdonosi tranzakciók		(207)	(207)
Halmazott átváltási különbözet		(9)	(9)
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke</b>		<b>9 193</b>	<b>8 442</b>
<b>Nem kontrolláló érdekeltség</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>16 083</b>	<b>16 794</b>
Hosszú lejáratú banki hitelek	(13)	9 613	9 967
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	(14)	351	337
Céltartalékok	(15)	633	789
Halasztott adó kötelezettségek		1 411	1 508
Hosszú lejáratú lízing kötelezettség	(6)	228	179
Akvizíció halasztott vételára		3 847	4 014
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>13 615</b>	<b>16 313</b>
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	(13)	750	768
Szállítói tartozások		4 017	7 830
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(17)	8 716	7 455
Nyereségadó kötelezettségek		13	141
Rövid lejáratú lízingkötelezettség	(6)	119	119
<b>Saját tőke és kötelezettségek</b>		<b>38 891</b>	<b>41 549</b>

*(folytatás az előző oldalról)*

*A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások IX-X. fejezeteire utalnak.*

### III. Évközi konszolidált saját tőkeváltozás kimutatás

Megnevezés	Jegyzett tőke	Részvény árszám	Eredménytartalék	Saját részvények	Tulajdonosi tranzakciók	Halmozott átváltási különbözet	Anyavállalati tulajdonosokra jutó saját tőke	Nem kontrolláló érdekelttség	Összesen
<i>Megjegyzések</i>									
<b>2022.12.31</b>	<b>834</b>	<b>5 480</b>	<b>1 187</b>	<b>(380)</b>	<b>(207)</b>	<b>(12)</b>	<b>6 902</b>	<b>-</b>	<b>6 902</b>
Tárgyévi átfogó eredmény (első félév)	-	-	320	-	-	5	325	-	325
Saját részvény tranzakciók (üzletrész vásárlás saját részvény ellenében) - 2023.03.16	-	-	-	380	-	-	380	-	380
<b>2023.06.30</b>	<b>834</b>	<b>5 480</b>	<b>1 507</b>	<b>-</b>	<b>(207)</b>	<b>(7)</b>	<b>7 607</b>	<b>-</b>	<b>7 607</b>
Tárgyévi átfogó eredmény (második félév)	-	-	837	-	-	(2)	835	-	835
Eredmény módosítása ECL miatt	-	-	(157)	-	-	-	(157)	-	(157)
<b>2023.12.31</b>	<b>834</b>	<b>5 480</b>	<b>2 187</b>	<b>-</b>	<b>(207)</b>	<b>(9)</b>	<b>8 285</b>	<b>-</b>	<b>8 285</b>
Tárgyévi átfogó eredmény (első félév)	-	-	908	-	-	-	908	-	908
<b>2024.06.30</b>	<b>834</b>	<b>5 480</b>	<b>3 095</b>	<b>-</b>	<b>(207)</b>	<b>(9)</b>	<b>9 193</b>	<b>-</b>	<b>9 193</b>

*A saját tőkeváltozás kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza*



## IV. Évközi konszolidált cash-flow kimutatás

Megnevezés	Megjegyzések	2024.06.30 nem auditált	2023.06.30 nem auditált
Adózás előtti eredmény		1 038	574
Kamatráfordítás, nettó	(3)	194	187
<b>Pénzmozgással nem járó tételek</b>			
Értékcsökkenés	(6-10)	584	509
Devizás összevont árfolyamvesztés eredményhatása		12	62
Várható hitelezési veszteség eredményhatása		(46)	26
Kamatbevétel		(18)	(15)
Céltartalékok változása	(15)	(156)	156
Negatív goodwill		-	(87)
Zártolt pénzeszközök változása		(861)	-
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye	(3)	(1)	-
Halasztott akvizíciós vételár valós érték különbözete		(167)	-
<b>Pénzmozgással nem járó tételek összesen</b>		<b>(653)</b>	<b>651</b>
<b>Működő tőke változásai</b>			
Vevő követelések változása		6 754	2 976
Egyéb forgóeszközök és elhatárolások változása	(11)	(3 584)	(1 111)
Szállító kötelezettségek változása		(3 814)	(1 204)
Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek és elhatárolások változása	(17)	1 236	(309)
<b>Összes nettó forgótőke változás</b>		<b>592</b>	<b>352</b>
Fizetett kamat	(3)	(180)	(167)
Fizetett nyereségadó		(353)	(192)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash-flow</b>		<b>638</b>	<b>1 405</b>
Részesedések megszerzésére fordított saját részvény érték, csökkentve az átvett pénzeszközök értékével		-	17
Tárgyi eszköz beszerzések	(6-10)	(64)	(31)
Tárgyi eszközök értékesítésének bevétele		-	-
Kapott kamat		18	15
Részesedések vételárának törlesztése	(16)		
Adott kölcsön visszafizetése	(7)	-	-
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash-flow</b>		<b>(46)</b>	<b>2</b>
Kölcsön, hitel visszafizetés	(13)	(383)	(383)
Hitel felvétel	(13)	-	-
Lízing kötelezettségek teljesítése	(6)	(113)	(156)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash-flow</b>		<b>(496)</b>	<b>(539)</b>

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>97</b>	<b>868</b>
Devizás pénzeszközök átértékelése	(1)	-
<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>	<b>96</b>	<b>868</b>
Pénzeszközök az év elején	1 367	1 819
Pénzeszközök az időszak végén	1 463	2 687

*A cash flow-kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!*

## V. A számviteli politika meghatározó elemei, változó standardok

A Csoport nem változtatta meg az alkalmazott számviteli politikáit 2023-ról 2024-re. Ez alól kivételt képeznek az új standardok bevezetésével és a korábban nem létező tevékenységekkel kapcsolatos számviteli politikák alkalmazása.

### Változó standardok

A Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottsága (IFRIC) a következő módosításokat bocsátotta ki 2024-ben:

**IFRS 9 és IFRS 7 módosításai:** Az IASB pontosította a pénzügyi eszközök osztályozására és mérésére vonatkozó követelményeket. Az ESG-kapcsolt jellemzőkkel rendelkező hitelek kezelésére vonatkozóan, valamint az elektronikus fizetési rendszerek által történő kötelezettségek rendezésére vonatkozóan hoztak létre új irányelveket. Ezek a módosítások 2026. január 1-jétől lépnek életbe.

**IFRS for SMEs:** Az IASB átdolgozta a KKV-k számára készült IFRS-t, beleértve a szerződéses bevételek kezelését és a konszolidált pénzügyi kimutatások készítését. Új közzétételi követelményeket vezettek be a pénzügyi kötelezettségek lejárat elemzésére és a nyugdíjtervekhez való várható hozzájárulásokra vonatkozóan.

**DRM modell:** A DRM (Dynamic Risk Management) modell bemutatási követelményeit is módosították, melyek alapján a pénzügyi kimutatásokban külön sorban kell bemutatni a DRM kiigazításokat és az esetleges nem összehangolt eredményeket.

**IFRS 15 pontosítások:** Az IASB az IFRS 15-ös standard főbb koncepcióit, például a kontroll és az ügynöki meghatározásokat tisztázta, valamint a szabályozási tevékenységek új közzétételi követelményeit vitatta meg.

**Éves fejlesztések:** Az éves fejlesztések részeként az IASB kisebb módosításokat hajtott végre az IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 és IAS 7 standardokon.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévire  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az IASB által kibocsátott és az EU által nem elfogadott standardok és értelmezések:

**IFRS 17 - Biztosítási szerződések:** Az IFRS 17 bevezetését az EU korábban már elfogadta, de további módosítások még jóváhagyásra várnak. Ezek a módosítások főként a biztosítási szerződések kezelésére vonatkozó irányelveket érintik.

**IFRS 9 - Pénzügyi eszközök:** A legutóbbi módosítások, amelyek az ESG-jellemzőkkel rendelkező hitelek és az elektronikus fizetési rendszerek által történő kötelezettség-kielégítések kezelésére vonatkoznak, szintén várnak az EU jóváhagyására.

**IFRS 15 - Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek:** Az IASB pontosította a fő- és ügynök-meghatározásokkal kapcsolatos irányelveket, amelyek még nem kerültek bevezetésre az EU-ban.

**Éves fejlesztések:** Az IASB által kiadott éves fejlesztések, amelyek kisebb módosításokat és pontosításokat tartalmaznak több IFRS standardban (pl. IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7), szintén jóváhagyásra várnak.

## VI. A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja

Ezek az időközi pénzügyi kimutatások az IAS 34 Időközi pénzügyi kimutatások standardnak megfelelően készültek, így nem tartalmazznak minden olyan információt, amelyet az év végi pénzügyi kimutatások – az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása standard szerint – bemutatnak. Ezt az időközi pénzügyi kimutatást a 2023. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokkal (továbbiakban teljes pénzügyi kimutatás), együtt kell értelmezni.

## VII. Csoportszerkezet alakulása

2024. első félévében a Csoport szerkezete nem változott.

## VIII. A pénzügyi kimutatások prezentálása az időközi pénzügyi kimutatásokban, szezonalitás, valós értékkel kapcsolatos és egyéb kiemelt közzétételek

A pénzügyi kimutatások számszaki részét a Csoport az év végi teljes pénzügyi kimutatással egyező szerkezetben mutatja be, összevonásra nem kerül sor.

2024. évben a vevőkövetelésekre elszámolt egyszerűsített ECL arányokat megváltoztatta a Csoport:

Az egyszerűsített módszer esetén a következő ECL arányt alkalmazta a Társaság 2023.12.31.-ig:

Késés	ECL %
Kevesebb, mint 90 nap	1%
91 – 365 nap között	50%
365 nap fölött	100% vagy egyedileg

Az egyszerűsített módszer esetén a következő ECL arányt alkalmazza a Csoport 2024. évtől:

Késés	ECL %
Le nem járt	1%
Kevesebb, mint 30 nap	3%
31 – 90 nap között	5%
91-180 nap között	7,5%
180-365 nap között	25%

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

1-2 éve lejárt	70%
Több, mint 2 éve lejárt	100% vagy egyedileg

Egyéb kiegészítő megjegyzést a Csoport csak akkor tesz közzé, ha megítélés szerinti jelentős esemény vagy az IAS 34 Közbenső pénzügyi kimutatások standard azt megköveteli.

Az IAS 34 előírja, hogy a valós méréssel kapcsolatos információit a Csoport közzé tegye. A Csoportnak jelenleg nincsen olyan jelentős vagyoni eleme, amelyet a mérlegben valós értéken kell értékelnie.

A Csoport árbevétele az üzleti év folyamán egyenletesen keletkezik, tevékenységeiből adódó szezonális nem jellemzi.

## IX. Évközi átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

### 1. A Csoport árbevételének összetétele

Megnevezés	2024. június 30.	2023. június 30.
Ingatlan üzemeltetés	19 457	15 551
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	112	63
Továbbszámlázott költségek bevétele	5	7
<b>Összesen</b>	<b>19 574</b>	<b>15 621</b>

Az ingatlan üzemeltetésből származó bevétel jelentős növekedést mutatott. Ez a növekedés 25,11%-os javulást jelent a 2023. félévi adatokhoz képest.

Az ingatlan bérbeadásból származó bevétel növekedett. Ehhez a növekedéshez jelentős mértékben hozzájárult az Anyavállalat által 2023. év végével megvásárolt és bérbe adott Szerémi úti irodaház.

### 2. Közvetlen, adminisztratív és értékesítési ráfordítások

#### Közvetlen ráfordítások

Megnevezés	2024. június 30.	2023. június 30.
Anyagköltségek	(331)	(411)
Bérleti díjak	(84)	(79)
Egészségügyi szolgáltatás	(4)	(3)
Különféle egyéb költségek	-	(3)
Különféle egyéb szolgáltatások	(5)	(7)
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(1 080)	(810)
Értékcsökkenési leírás	(585)	(377)
Fűtés, klíma berendezések üzemeltetése	(93)	(82)
Göngyölegek	-	(7)
Hatósági díjak	(2)	(3)
Hulladékszállítás	(26)	(32)
Informatikai szolgáltatás	(30)	(37)
Karbantartás	(3 426)	(2 386)
Költöztetés	(98)	(51)
Lift, épületgépészet	(20)	(13)
Munkaerőkölcsönzés	(3)	(3)
Növénygondozás	(571)	(568)
Oktatási költségek	(3)	(5)
Parkolás, autópályahasználat	(16)	(12)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Szállítás	-	(119)
Szakértői díjak	-	(3)
Személyi jellegű ráfordítások	(2 696)	(2 177)
Tagsági díjak	-	(1)
Takarítás	(852)	(780)
Tűzvédelem, munkavédelem	(81)	(69)
Utazási és szállásköltségek	(3)	(4)
Ügyvédi, jogi költségek	(2)	(7)
Üzemanyag felhasználás	(77)	(61)
Üzemeltetési költségek	(50)	(40)
Vagyonvédelem költsége	(714)	(1 094)
Projekt menedzsment	(7 199)	(4 898)
Reklámköltség	-	(2)
<b>Összesen</b>	<b>(18 051)</b>	<b>(14 144)</b>

A közvetlen ráfordítások azok a ráfordítások, amelyek felmerülésükkor kétséget kizárólag hozzárendelhetők az árbevétel képző elemhez.

A GKI üzletághoz tartozó projektmenedzsment díja jelentősen emelkedett a 2023.06.30-as értékhez képest. Ennek oka, az üzletágból származó bevétel növekedése.

A személyi jellegű ráfordítások részben a munkavállalói létszám, részben a béremelések következtében közel 24% -kal növekedett.

Elektromos energia, víz, csatornadíj költségeinek növekedését a fogyasztás emelkedése okozta.

Az értékcsökkenés költsége a Szerémi úti ingatlan miatt emelkedett, amelyet 2023. második félévében vásárolt meg a Csoport.

Az ingatlanüzemeltetési bevételek növekedésével arányosan a karbantartási költségek is megnövekedtek.

A Csoport az energiafelhasználás optimalizálására törekszik. Leányvállalata a NEO Property Zrt. nem csak a saját energiafelhasználására figyel, energiamenedzsment szolgáltatása keretében az ügyfelei is jelentős költségeket takaríthatnak meg.



AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

### Adminisztratív ráfordítások

Az adminisztratív ráfordítások sor a vállalkozás irányítási és adminisztrációs tevékenységével összefüggő ráfordításait tartalmazza.

Megnevezés	2024. június 30.	2023. június 30.
Bérleti díjak	(21)	(19)
Biztosítási díjak	(16)	(11)
Egyéb igénybevett szolgáltatás	-	(2)
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(1)	(1)
Hatósági díjak, illetékek	-	(7)
Informatikai szolgáltatások	(54)	(28)
Karbantartási költség	(1)	(1)
Nyomtatvány, irodaszer felhasználás	(1)	-
Oktatási költségek	(2)	(1)
Parkolás, autópályahasználat	(4)	(3)
Pénzügyi szolgáltatások díja	(41)	(37)
Postaköltség	(4)	(2)
Reklámköltség	(25)	(6)
Szállítási díjak	(25)	(2)
Szakértői díjak	(1)	-
Számviteli szolgáltatás és audit költsége	(51)	(38)
Személyi jellegű ráfordítások	(391)	(358)
Tagsági díjak	(1)	-
Telefon, kommunikáció	(10)	(9)
Tanácsadási és elemzési díjak	(21)	-
Utazási és szállásköltségek	(1)	(1)
Ügyvédi, jogi költségek	(6)	(2)
Üzemanyag felhasználás	(6)	(5)
Vagyonvédelem költsége	(2)	(1)
<b>Összesen</b>	<b>(685)</b>	<b>(534)</b>

Az adminisztratív ráfordítások 28,13%-kal nőttek az előző időszakhoz képest.

A költségek jelentős növekedése több tényezőnek tulajdonítható, mint például a szállítási díjak, biztosítási költségek, informatikai szolgáltatások és reklámköltségek emelkedése.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

#### Értékesítési ráfordítások

Értékesítési		
Megnevezés	2024. június 30.	2023. június 30.
Forgalomban tartási díjak, értékpapír közvetítőknél fizetett díjak	(2)	(7)
Kommunikációs és marketing költségek	-	-
<b>Összesen</b>	<b>(2)</b>	<b>(7)</b>

### 3. Egyéb tevékenységből és pénzügyi tevékenységből származó eredmény alakulása

Az egyéb bevételek és ráfordítások olyan tételek, amely a fő tevékenységhez nem kapcsolhatóak, de az eredményt befolyásolják

#### Egyéb tevékenységek

Megnevezés	2024. június 30.	2023. június 30.
Alapítványi befizetés, adományok	(5)	(2)
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	(20)	(15)
Építményadó, telekadó	(18)	(7)
TE értékesítés, selejtezés	1	-
Francia helyiadó	(3)	(7)
Egyéb adó	(1)	(1)
Céltartalék képzés/felhasználás	155	(156)
Kapott kötbér, kártérítés, költségtérítés	15	9
Különböző egyéb tételek	(2)	5
<b>Összesen</b>	<b>122</b>	<b>(174)</b>

2023. évben képzett céltartalék összege feloldásra került a tárgyévben. Az építményadó a Szerémi úti ingatlan Csoportba kerülése miatt növekedett.

#### Pénzügyi tevékenységek

Megnevezés	2024. június 30.	2023. június 30.
Kapott kamatok banktól	18	20
Fizetendő kamatok	(194)	(179)
Devizás eszközök és kötelezettségek ártértékelése (nem realizált)	6	(51)
Devizás eszközök és kötelezettségek ártértékelése (realizált)	8	3
Várható hitelezési veszteség (ECL)	46	(26)
Sconto	29	3
Részesedés értékvesztés	-	(47)
Részesedés értékesítésének nyeresége	-	2
Halasztott vételár valós érték különbözete	167	-
<b>Összesen</b>	<b>80</b>	<b>(275)</b>

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az ECL számításához kapcsolódó számviteli politikáján változtatott a Csoport, új ECL arányokat alkalmaz, a múltbeli adatok ismételt elemzése után.

#### 4. A Csoport EPS és EBITDA mutatóinak alakulása

##### Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Tulajdonosi részarányok részvénytípusok szerint 2024.06.30-án:

Tulajdonosi részarányok részvénytípusok szerint:

Megnevezés	Részvények száma 2024.06.30	Részvények száma 2023.06.30	Tulajdonosi részarány	Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény 2024.06.30	Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény 2023.06.30
Törzsrészvény	33 355 200	33 355 200	1	908	320
<b>Összesen</b>	<b>33 355 200</b>	<b>33 355 200</b>	<b>1</b>	<b>908</b>	<b>320</b>

Megnevezés	2024.06.30	2023.06.30
<b>A Csoport részvényeseire jutó eredmény</b>	<b>908</b>	<b>320</b>
Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény fix osztalék levonása után	908	320
Törzsrészvényekre jutó éves eredmény	908	320
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	33 355 200	33 150 095
<b>Egy részvényre jutó eredmény (HUF-ban)</b>	<b>27,22</b>	<b>9,65</b>
Hígítás esetén a törzsrészvényesekre jutó anyavállalati eredmény	908	320
Hígított törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	33 355 200	33 150 095
<b>Hígított egy részvényre jutó eredmény (HUF-ban)</b>	<b>27,22</b>	<b>9,65</b>

##### EBITDA

Az EBITDA levezetése a következő:

	2024.06.30	2023.06.30
Adózás előtti eredmény	1 038	574
Értékcsökkenési leírás	584	509
Pénzügyi bevételek és ráfordítások eliminálása	-80	275
<b>EBITDA</b>	<b>1 542</b>	<b>1 358</b>

## X. Évközi mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

### 5. Vevőkapcsolatok értéke

A NEO Property Services Zrt. bekerülésekor a Csoport – az IFRS 3 szabályainak megfelelően – azonosította a korábban meg nem jelenített immateriális eszközöket és azokat a keletkezett eredeti különbözetből leválasztotta. Ennek kapcsán azonosította a Csoport a vevőkapcsolatokat, amely értékét a Csoport külső szakértő bevonásával állapította meg, azok pénztermelő képességéből levezetve.

<b>Bruttó érték</b>	<b>Vevőlista</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>12 794</b>
Állományváltozás	0
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>12 794</b>

<b>Értékcsökkenés</b>	<b>Vevőlista</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>(1 655)</b>
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(290)
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>(1 945)</b>

<b>Nettó érték</b>	<b>Vevőlista</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>11 139</b>
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>10 849</b>

Az immateriális eszköz megtérülő értékét a Csoport utoljára 2023. december 31. napjára tesztelte. Ebben az időszakban nem azonosított olyan körülményt, amely értékvesztésre utalna.

### 6. Használati jogi eszközök és lízingkötelezettségek

A használati jogi eszközök között a bérelt személygépkocsi állománnyal, valamint irodahelyiségek bérleti jogával kapcsolatos használati jogi eszközöket (ROU) és a hozzájuk kapcsolódó értékcsökkenési leírást jeleníti meg a csoport.

A használati joghoz kötődő kötelezettségeket az IFRS 16 szabályai szerint lízingkötelezettségként tartja nyilván.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.  
 A Használati jogi eszközök nettó értéke 2024.06.30-án a következő:

<b>Bruttó érték</b>	<b>ROU személygépkocsi</b>	<b>ROU ingatlanbérlet</b>	<b>Összesen</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	827	9	836
Új szerződéskötés	127	-	127
Lízingdíj emelkedés miatti módosítás	37	-	37
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>991</b>	<b>9</b>	<b>1 000</b>

<b>Értékcsökkenés</b>	<b>ROU személygépkocsi</b>	<b>ROU ingatlanbérlet</b>	<b>Összesen</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	(547)	(7)	(554)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(119)	(2)	(121)
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>(666)</b>	<b>(9)</b>	<b>(675)</b>
<b>Nettó érték 2024.06.30-án</b>	<b>325</b>	<b>-</b>	<b>325</b>

#### Lízing kötelezettségek

<b>Megnevezés</b>	<b>Személygépkocsi</b>	<b>Ingatlanbérlet</b>	<b>Összesen</b>
Éven belül esedékes lízingtartozás	119	-	119
Éven túl, öt éven belül esedékes lízingtartozás	228	-	228
<b>Összesen</b>	<b>347</b>	<b>-</b>	<b>347</b>

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

## 7. Egyéb immateriális javak

A máshol ki nem emelt immateriális eszközök, melyek licencekből, valamint vásárolt- és saját fejlesztésű szoftverekből tevődnek össze.

Egyéb immateriális javak állománya 2024.06.30-án:

Bruttó érték	Immateriális javak	Összesen
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>		<b>337</b>
Vásárlás	4	4
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>341</b>	<b>341</b>

Értékcsökkenés	Immateriális javak	Összesen
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>		<b>(311)</b>
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(9)	(9)
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>(320)</b>	<b>(320)</b>

Nettó érték	Immateriális javak	Összesen
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>		<b>26</b>
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

## 8. Befektetési célú ingatlanok

Az ingatlanok nettó értéke 2024.06.30-án:

Bruttó érték	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>5 956</b>	<b>2 118</b>	<b>8 074</b>
Árfolyamváltozás hatása	-	30	30
Növekedés	-	25	25
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>5 956</b>	<b>2 173</b>	<b>8 129</b>

Értékcsökkenés	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>(319)</b>	<b>(51)</b>	<b>(370)</b>
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(47)	(84)	(131)
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>(366)</b>	<b>(135)</b>	<b>(501)</b>

0

Nettó érték	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>5 637</b>	<b>2 067</b>	<b>7 704</b>
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>5 590</b>	<b>2 038</b>	<b>7 628</b>

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az I. félév értékváltozását a következő tényezők befolyásolták: a halmozott értékcsökkenési leírás, a Cyrano Hotel EUR-ban kimutatott értékének forintra történő átváltása, valamint a ráaktivált illetékek.

A befektetési célú ingatlanokat a bekerülési érték modell szerint értékeli a csoport.

<b>Ingatlan megnevezése</b>	<b>Ingatlan mérlegértéke 2024.06.30-án</b>
AKKO Invest Nyrt. -lakóingatlan (Bp. Kárpát utca)	78
AKKO Invest Nyrt. -ipari ingatlan (Bp. Szerémi úti ingatlan)	3 277
Moon-Facility Zrt -Szolnoki ipari ingatlan	474
ALQ SAS - Hotel (felújítás alatt)	1 880
4 Stripe Zrt.- ipari ingatlan	1 198
A Plus Invest Zrt.-lakóingatlan	169
Deniro Zrt.-ipari ingatlan Budaörs	552
<b>Összesen</b>	<b>7 628</b>

A befektetési célú ingatlanok megtérülő értékét a Csoport utoljára 2023. december 31. napjára tesztelte. Ebben az időszakban nem azonosított olyan körülményt, amely értékvesztésre utalna.

## 9. Ingatlanok

Az ingatlanok között bérelt ingatlanon végzett és aktivált átalakításokat, felújításokat, valamint saját használatú irodakonténereket tart nyilván a Csoport. Az ingatlanok nem befektetési célúak és a NEO Property Zrt. könyveiben találhatóak.

<b>Bruttó érték</b>	<b>Ingatlanok</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	92
Vásárlás	0
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>92</b>

<b>Értékcsökkenés</b>	<b>Ingatlanok</b>
Egyenleg 2023.12.31-én	(53)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(2)
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>(55)</b>

<b>Nettó érték</b>	<b>Ingatlanok</b>
Egyenleg 2023.12.31-én	39

Egyenleg 2024.06.30-án

37

## 10. Gépek, felszerelések, berendezések

E kategóriába sorolt eszközök alakulása 2024. I. félévében:

Bruttó érték	Gépek, felszerelések, berendezések	Összesen
Egyenleg 2023.12.31-én	651	651
Vásárlás	35	35
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>686</b>	<b>686</b>

Értékcsökkenés	Gépek, felszerelések, berendezések	Összesen
Egyenleg 2023.12.31-én	(595)	(595)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(32)	(32)
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>(627)</b>	<b>(627)</b>

Nettó érték	Gépek, felszerelések, berendezések	Összesen
Egyenleg 2023.12.31-én	56	56
<b>Egyenleg 2024.06.30-án</b>	<b>59</b>	<b>59</b>

## 11. Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

A Csoport a következő egyéb követelésekkel és időbeli elhatárolásokkal rendelkezik:

Megnevezés	2024. június 30.	2023. december 31.
Egyéb nem nyereségadó követelések	68	100
Adott előlegek	581	593
Árbevétel, egyéb kamatbevétel, egyéb bevétel elhatárolása	4 709	1 173
Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása	155	30
Túlfizetett szállítók	-	2
Adott óvadék	7	7
Adott kaució	2	2
Teljesítési és garanciális biztosítékok	39	77
<b>Összesen</b>	<b>5 561</b>	<b>1 984</b>



AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az előlegek a szállítóknak és munkavállalóknak későbbi elszámolásra adott előlegekből állnak. A szállítóknak 574 M Ft adott előleget tart nyilván a Csoport.

A bevétel elhatárolások között az I. félévre járó, de még ki nem számlázott árbevételek összege szerepel. Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása soron jeleníti meg a Csoport a 2024. I. félévben keletkezett olyan eredményt terhelő költségeket, ráfordításokat, melyek részben a II. félévet, vagy későbbi üzleti évet terhelik.

Az óvadékok, kauciók és biztosítékok a komplex ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz kapcsolódnak.

## 12. Saját részvények

A saját részvények darabszáma és értéke nem változott 2024. I. félévben.

2024.06.30-án nem birtokolt saját – Anyavállalati - részvényt.

Megnevezés	2024. június 30. (e db)	2023. december 31. (e db)
Nyitó érték	-	937
Tőzsdei forgalomban értékesített saját részvény darabszáma	-	-
Követelés engedményezés ellenértékeként adott saját részvény	-	(592)
Részesedés vásárlás ellenértékeként adott saját részvény	-	(345)
<b>Részvények alakulása (db)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Megnevezés	2024. június 30.	2023. december 31.
Nyitó érték	-	(380)
Tőzsdei forgalomban értékesített saját részvény	-	-
Követelés engedményezés ellenértékeként adott saját részvény	-	240
Részesedés vásárlás ellenértékeként adott saját részvény	-	140
<b>Saját részvény alakulása könyv szerinti értéken (előjelhelyesen)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\*A táblázatban szereplő előjelek a saját tőke szempontjából értendőek.

## 13. Banki hitelek

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Adós	Lejárat	Kamat	2024.06.30	1 éven belül esedékes	5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
AKKO Invest Nyrt.	2036.03.31	2,5%	9 792	723	3 091	5 978
4 Stripe Zrt.	2032.02.29	1,9%	386	23	363	-
Deniro Zrt.	2034.12.31	1 havi Bubor+1,8%	185	4	57	124
<b>Összesen</b>			<b>10 363</b>	<b>750</b>	<b>3 511</b>	<b>6 102</b>

A banki hiteleknél a könyv szerinti érték lényegében megegyezik a valós értékkel.

A Deniro Zrt. részére 2021. év végén folyósították a hitelt, amely forint alapú.

A hitel állományának változását az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	Hosszú lejáratú hitelek	Rövid lejáratú hitelek
Nyitó	9 967	768
Tőketörlesztés	(5)	(378)
Kamat fizetés 2024.06.30-ig	-	132
Átsorolás lejárat miatt	(359)	359
Félév végi átértékelés	10	1
<b>Záró</b>	<b>9 613</b>	<b>750</b>

## 14. Kapott kölcsönök

A banki hitelek mellett a társaság egyéb vállalkozótól kapott kölcsönrel is rendelkezik. Az Elitur Invest Zrt. korábbi anyavállalatától, a WING Zrt-től hosszú lejáratú kölcsönt kapott a 2019-es év folyamán. A kölcsön lejáratára 2024.12.31., a kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat 2 % -kal növelt értéke.

A kölcsön összege az üzleti év során felhalmozódott kamat összegével növekedett 2023.12.31-hez képest.

## 15. Céltartalékok

A céltartalék képzése és felhasználása az alábbi jogcímekekkel kapcsolatosan történt:

Céltartalék képzés	Nyitó	Képzés	Feloldás	Záró
Szerződésekből eredő kötbérezés, kárigények	587	-	(135)	452
Garanciális kötelezettségek	181	-	-	181
Végkielégítés, tervezett bérjellegű költségek	21	-	(21)	-

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Peres ügyek	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>789</b>	<b>0</b>	<b>(156)</b>	<b>633</b>

## 16. Akvizíció halasztott vételára

A 2021-ben végbement akvizíciók során a részesedés megszerzésekor nem a teljes vételár került kiegyenlítésre, emiatt 4 830 MFt hosszú lejáratú kötelezettsége állt fenn a Csoportnak az Eladóval szemben. 2023.12.31-én a törlesztések miatt 4 014 MFt fennálló hosszú lejáratú kötelezettsége állt fenn. 2024. félév végével újabb törlesztés nem történt. 2024.06.30-án a kötelezettség diszkontált jelenértéke 3.847 MFt. A diszkontált érték meghatározása során 167 MFt valós érték különbség került elszámolásra.

Második félév folyamán a fennálló kötelezettség összegéből a pénzügyi kimutatások elkészítéséig további 739 MFt került megfizetésre.

## 17. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások

Ez a pozíció tartalmazza azokat a kötelezettségeket, amelyek nem szállítókhoz vagy hitelekhez kapcsolódnak. Ezek többnyire nyereségadón kívüli adóegyenlegeket, bérrel kapcsolatos kötelezettségeket, passzív időbeli elhatárolásokat tartalmaznak. A tételek nem diszkontált értéken szerepelnek, a tételek valós értéke megegyezik a könyv szerint értékükkel.

Megnevezés	2024. június 30.	2023. december 31.
Adóegyenlegek	756	1 297
Bérrel kapcsolatos tételek	488	507
Bírság, önellenőrzési, késedelmi pótlék	5	-
Mérlegfordulónap előtti időszakot terhelő költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 294	4 548
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	101	43
Vevőtől kapott előleg	176	460
Kapott kaució	23	24
Kapott óvadék	2	2
Kapott biztosítékok	350	-
NAV illeték	-	85
MEVINVEST Kft-től kapott kölcsön	517	489
Egyéb tételek	4	-
<b>Összesen</b>	<b>8 716</b>	<b>7 455</b>

A bevételek passzív időbeli elhatárolásai között kerültek kimutatásra a NEO Property Zrt. által szerződés szerint teljesített, de még ki nem számlázott bevételek.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.  
Kapott kauciók az alábbi Csoporttagokhoz kapcsolódnak:

<b>Megnevezés</b>	<b>2024.06.30</b>
4Stripe Zrt.	13
Deniro Zrt.	10
<b>Összesen</b>	<b>23</b>

## XI. Egyéb közzétételek

### 18. Működési szegmensek

A Csoport a következő működési szegmenseket azonosította:

1. Ipari ingatlan szegmens
2. Lakóingatlan szegmens
3. Facility Management üzletág
4. ITS üzletág
5. GKI, korábban Fit out üzletág

A 3-5. szegmensek a komplex ingatlan üzemeltetési szolgáltatáshoz kapcsolódnak. A szolgáltatáshoz kapcsolódó szerződésállomány stabil és hosszú lejáratú.

A Facility Management ingatlanüzemeltetéssel kapcsolatos tevékenységeket tartalmaz.

Az ITS üzletág a műszaki létesítménygazdálkodás területét és az infrastruktúrális gazdálkodás területét fedi le.

A FIT out üzletágon belül irodaházakhoz, különböző létesítményekhez kapcsolódó építések, felújítások tervezését és teljes körű kivitelezését végzi. Az üzletág elnevezése Generál Kivitelezési Igazgatóság (GKI) változott.

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2024.06.30.

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Ingatlan üzemeltetés	-	-	8 255	8 255
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	49	63	-	112
Egyéb tételek	4	-	1 073	1 077
<b>Szegmens árbevétel</b>	<b>53</b>	<b>63</b>	<b>9 328</b>	<b>9 444</b>
Közvetlen ráfordítások	(60)	(84)	(8 227)	(8 371)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(3)	(52)	(300)	(352)
Egyéb bevételek, nettó	(7)	(3)	68	53
Pénzügyi bevételek, nettó	(25)	-	31	6
Negatív goodwill	-	-	-	-
<b>Adózás előtti szegmens eredmény</b>	<b>(42)</b>	<b>(76)</b>	<b>900</b>	<b>780</b>

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	ITS üzletág	GKI üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Ingatlan üzemeltetés	5 069	4 808	253	18 385
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	-	-	-	112
Egyéb tételek	-	-	-	1 077
<b>Szegmens árbevétel</b>	<b>5 069</b>	<b>4 808</b>	<b>253</b>	<b>19 574</b>
Közvetlen ráfordítások	(4 471)	(4 751)	(458)	(18 051)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(163)	(155)	(14)	(684)
Egyéb ráfordítások, nettó	37	35	(8)	117
Pénzügyi ráfordítások, nettó	17	16	41	80
Negatív goodwill	-	-	-	-
<b>Adózás előtti szegmens eredmény</b>	<b>489</b>	<b>(47)</b>	<b>(186)</b>	<b>1 038</b>

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Árbevétel külső felektől	53	63	9 328	9 444
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
<b>Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)</b>	<b>53</b>	<b>63</b>	<b>9 328</b>	<b>9 444</b>
				-
<b>Szegmens eredmény (adózás előtt)</b>	<b>(42)</b>	<b>(76)</b>	<b>900</b>	<b>780</b>

Megnevezés	ITS üzletág	GKI üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Árbevétel külső felektől	5 069	4 808	253	19 574
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
<b>Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)</b>	<b>5 069</b>	<b>4 808</b>	<b>253</b>	<b>19 574</b>
				-
<b>Szegmens eredmény (adózás előtt)</b>	<b>489</b>	<b>(47)</b>	<b>(186)</b>	<b>1 038</b>

Árbevételek levezetése	2024.06.30
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	19 321
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése	-
Szegmenshez nem rendelt bevételek	253
<b>Eredmény levezetése</b>	
Szegmenshez rendelt eredmény	1 224
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(186)
	<b>1 038</b>

Állami finanszírozású vevőkhöz kapcsolódó adatok	2024.06.30	2023.06.30
Bevétel	2 766	2 669
Közvetlen anyagjellegű költség	(1 813)	(2 040)
<b>Eredmény</b>	<b>953</b>	<b>629</b>

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.  
Összehasonlító adatok (2023.06.30):

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Ingatlan üzemeltetés	-	-	7 154	7 154
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	60	2	-	62
Egyéb tételek	-	-	795	795
<b>Szegmens árbevétel</b>	<b>60</b>	<b>2</b>	<b>7 949</b>	<b>8 011</b>
Közvetlen ráfordítások	(76)	(15)	(6 865)	(6 956)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(2)	(40)	(265)	(307)
Egyéb ráfordítások, nettó	(5)	(8)	(112)	(125)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	1	(3)	-	(2)
Negatív goodwill	87	-	-	87
<b>Adózás előtti szegmens eredmény</b>	<b>65</b>	<b>(64)</b>	<b>707</b>	<b>707</b>

Megnevezés	ITS üzletág	GKI üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Ingatlan üzemeltetés	4 668	2 805	129	14 756
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	-	-	-	62
Egyéb tételek	-	8	-	803
<b>Szegmens árbevétel</b>	<b>4 668</b>	<b>2 813</b>	<b>129</b>	<b>15 621</b>
Közvetlen ráfordítások	(4 086)	(2 692)	(410)	(14 144)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(153)	(92)	11	(541)
Egyéb ráfordítások, nettó	(49)	-	-	(174)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	-	-	(273)	(275)
Negatív goodwill	-	-	-	87
<b>Adózás előtti szegmens eredmény</b>	<b>380</b>	<b>29</b>	<b>(543)</b>	<b>574</b>

#### Konszolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Árbevétel külső felektől	60	2	7 949	8 011
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
<b>Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)</b>	<b>60</b>	<b>2</b>	<b>7 949</b>	<b>8 011</b>
<b>Szegmens eredmény (adózás előtt)</b>	<b>65</b>	<b>(64)</b>	<b>707</b>	<b>707</b>

Megnevezés	ITS üzletág	GKI üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Árbevétel külső felektől	4 668	2 813	129	15 621

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Milliárd Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
<b>Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)</b>	<b>4 668</b>	<b>2 813</b>	<b>129</b>	<b>15 621</b>
				-
<b>Szegmens eredmény (adózás előtt)</b>	<b>380</b>	<b>29</b>	<b>(543)</b>	<b>574</b>

<b>Árbevételek levezetése</b>	<b>2023.06.30</b>
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	15 492
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése	-
Szegmenshez nem rendelt bevételek	129
<b>Eredmény levezetése</b>	
Szegmenshez rendelt eredmény	1 116
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(543)
	<b>574</b>

<b>Állami finanszírozású vevőkhöz kapcsolódó adatok</b>	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Bevétel	2 669	1 846
Közvetlen anyagjellegű költség	(2 040)	(1 366)
<b>Eredmény</b>	<b>629</b>	<b>480</b>

A Csoport mellőzi a szegmens eszközök és kötelezettségek bemutatását, mert azt a CDO-k nem követik figyelemmel folyamatosan.

## 19. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

Az anyavállalat és leányvállalatai – amelyek a Csoport kapcsolt felei – közötti tranzakciók és egyenlegek a konszolidáció során kiszűrésre kerültek, és a jelen pontban nem kerülnek bemutatásra. Konszolidációs körön kívül más kapcsolt féllel a Társaságnak nem volt üzleti kapcsolata.

Az Igazgatótanács és az Auditbizottság tagjai kapcsolt felek. Az Igazgatótanács tagjai az üzleti év folyamán az alábbi javadalmazásban részesültek:

Megnevezés	Igazgatótanács	Audit Bizottság	Összesen
Bérek	5	-	5
Juttatások	3	-	3
<b>Összesen</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>8</b>

A juttatások részeként tiszteletdíj került elszámolásra.



## **20. Időközi időszakot követő események**

- A Csoport 2024.07.31-én közzétette első fenntarthatósági jelentését.
- Az AKKO Invest Nyrt. korábban már megvásárolta a Szerémi úti irodaház 50%-os tulajdonrészét, és jelenleg tárgyalásokat folytat a fennmaradó 50% megvásárlásáról illetve a megvásárolt 50%-os tulajdonrész pénzügyi rendezéséről. A szükséges forrásokat zártkörű alaptőke-emelés vagy hitelfelvétel útján tervezik biztosítani.
- A NEO Property Services Zrt., bérleti szerződést kötött az Anyavállalat Szerémi úti irodaházának egy meghatározott részére.

## **21. Orosz-ukrán háborús helyzettel kapcsolatos közzétételek**

A 2022. február végén kezdődött orosz-ukrán háborúnak a Csoport üzletmenetére gyakorolt hatását a menedzsment folyamatosan vizsgálja.

Az energiaárak emelkedése jelentős költségnövekedést eredményezett az ingatlan üzemeltetési szektorban. A magasabb energiaköltségek növelték az üzemeltetési költségeket, ami csökkentette a profitmargókat és növelte a bérleti díjak emelésének szükségességét.

Az alapanyagok árainak emelkedése a karbantartási költségek emelkedését vonta maga után.

Össességében az orosz-ukrán háború jelentős kihívásokat és költségnövekedést hozott az ingatlan üzemeltetési és bérleti szektorban, azonban megfelelő stratégiával lehetőség nyílik a piac stabilitásának fenntartására és a hosszú távú növekedés biztosítására.

## **22. Számviteli szolgáltató**

A Csoport I. féléves pénzügyi kimutatását Réti Hajnalka állította össze, aki regisztrált IFRS mérlegképes könyvelő (regisztrációs száma: 202580).

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024.06.30.-ra végződő félévre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

### **23. Az időközi pénzügyi kimutatások közzétételre való engedélyezése, a kibocsátó nyilatkozatai**

Ezt az időközi pénzügyi kimutatást a Csoport 2024. szeptember 11-i igazgatótanácsi és auditbizottsági közzétételre engedélyezte.

A Társaság kijelenti, hogy a 2024. év I. félévére vonatkozó összevont (konszolidált) Időközi Pénzügyi kimutatásai és Féléves Jelentése az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, a Társaság legjobb tudása szerint készült, valós és megbízható képet ad a Társaság, mint kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

Továbbá a Társaság kijelenti, hogy a 2024. év I. félévére vonatkozó összevont (konszolidált) féléves jelentése megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, valamint ismerteti a pénzügyi év hátralévő időszaka tekintetében valószínűsíthető kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A Társaság kijelenti, hogy jelen féléves Jelentés adatait független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2024. szeptember 11.

AKKO Invest Nyrt képviselőiben:

.....  
Prutkay Zoltán  
igazgatótanács elnöke

.....  
Horváth Imre  
igazgatótanács tagja



**AKKO Invest Nyrt.**  
**Üzleti- és Vezetőségi Jelentése**  
**a 2024. év I. félévéről**

## I. Az AKKO Invest Nyrt. és az AKKO Csoport üzleti és vezetőségi jelentése

### Az év üzleti környezete és eredményei

A 2024. év I. félév a várakozásokat felülmúlóan, rekord szintű nyereséggel zárta a Társaság. Az árbevétel tavaly ugyanezen időszakhoz képest 25,30%-kal nőtt, az adózás előtti eredmény 1,8-szorosa, a saját tőke összege 20,85%-kal, míg a teljes átfogó eredmény majdnem 3-szor (2,79) nagyobb lett. Ennek következtében a Társaság ebben az I. félévben elért eredménye megközelíti a 2022-es év teljes átfogó eredményének összegét.

### Derivatívák, értékpapírok:

2024. 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 befektetésekkal.

Reálgazdaság:

A fő irányvonalat és stratégiát a reálgazdaságban történő befektetések megvalósítása jelenti a Csoport részére.

A Csoport jelenlegi ingatlan portfóliója

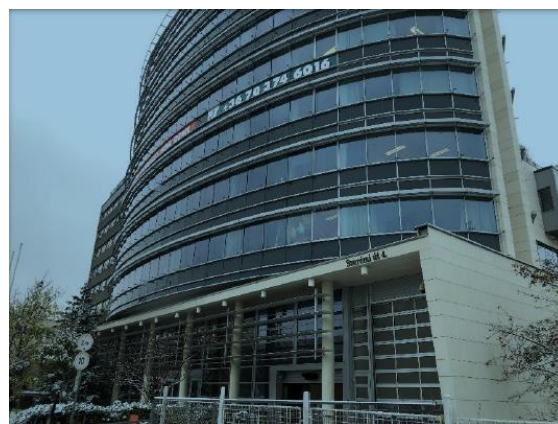
- Szolnokon és Budaörsön: ipari ingatlanokat,
- Budapesten: egy felújítandó villa épületet,
- Budapest XIII. kerületi lakóingatlanban található irodát,
- továbbá Budapest XI. kerület frekventált területén egy iroda épület 50%-os tulajdoni részét birtokolja.

Az ipari ingatlanok jelentős része kiskereskedelmi, valamint logisztikai létesítmények.

Az ingatlan portfólióba tartozik az ALQ SAS leánycégen keresztül egy franciaországi szálloda projekt (Cyrano Hotel – Juan-Les-Pins, Antibes), amely a jövőben fog eldőlni, hogy milyen irányú befektetésként fog tudni megvalósulni. Az épület renoválásához szükséges engedély beszerzésre került 2023 őszén.

### Szerémi út 4. – Kaposvár u. 3-11. ingatlan

Az ingatlan a dél-budai régióban helyezkedik el, amely az elmúlt években számtalan jelentős ingatlan fejlesztés megvalósításának ad- és adott színteret, lehetőséget a mai napig (pl. Kopaszi-gát, új MOL székház, lakóparkok, iroda épületek stb.). Tekintettel a helyszín könnyű megközelítésének és frekventált elhelyezkedésének, számos lehetőséget rejt további hasznosítása területén. Az ingatlanban található irodák jelenleg bérbeadás útján kerülnek hasznosításra.



**Telek területe: 3.597 m<sup>2</sup>**

**Felépítmények: 18.891 m<sup>2</sup>**

### **Kárpát utca 50. ingatlan**

Az ingatlan a XIII. kerületi lakásszövetkezet földszintjén található irodát foglalja magában. Cél, hogy az iroda bérbeadás útján kerüljön hasznosításra.



**Felépítmény: 121 m<sup>2</sup>**

### **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 egy bérlő bérlő a teljes ingatlant, melyet további bérbeadással és fejlesztéssel kíván hasznosítani az Anyavállalat.

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



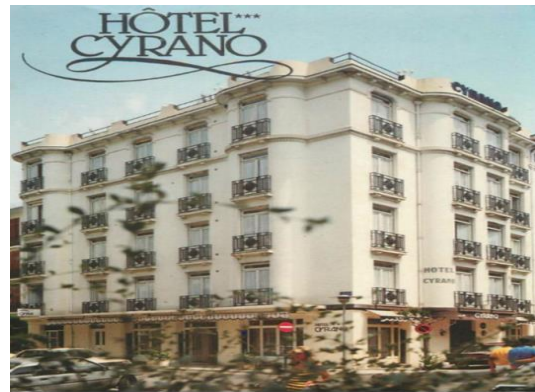
**Telek területe: 48.627 m<sup>2</sup>**

**Felépítmények: 3.330 m<sup>2</sup>**

### **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 renováláshoz szükséges engedélyeztetési eljárás 2023 őszén sikerrel lezárásra került. A 36 szobás 5 emeletes ingatlan összesen 1.200 m<sup>2</sup>-en, amelyhez két külső parkolóhely is megvásárlásra került.



### **4 Stripe Zrt.**



**Telek területe: 3.932 m<sup>2</sup>**

**Felépítmények: 3.904 m<sup>2</sup>**

Az ingatlant jelenleg hét bérlő bérlí. A bérbeadottsági ráta 70%-os. A Társaság törekszik a 100%-os bérbe adottságra.

**A PLUS Invest Zrt.**



Telek területe: 2.269 m<sup>2</sup>

Felépítmények: 438,17 m<sup>2</sup>

Az ingatlan felújítás után hasznosításra kerül bérbeadással és / vagy az ingatlan értékesítésével.

**Deniro Zrt.**



Telek területe: 1518 m<sup>2</sup>

Felépítmények: 1334 m<sup>2</sup>

Az ingatlan Pest megyében, Budaörs városában – jól megközelíthető, frekvenciált helyen - található a Budakeszi járásban.

Az ingatlan 100%-os bérbe adottságú.

### A tevékenységi kör bemutatása

Az Anyavállalatot 2006.08.07-én jegyezte be a Cégbíróság, 2010.11.10-én pedig nyilvánosan működő részvénytársasággá alakult. Ezt követően 2011.02.15-én törzsrésztvényei bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére, majd 2011.04.08-án a Stuttgart-i Értéktőzsdére (Börse Stuttgart) is.

Az Anyavállalat hosszú távú stratégiájának célkitűzése, hogy akvizíciók és a reál-befektetések megvalósítása által termeljen jövedelemtermelő forrást a cég részvényesei számára.

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 %
Elitur Invest Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049966)	100 %
NEO Property Services Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-10-045154)	100 %
Deniro Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-140820)	100 %

### Alaptőke nagysága, összetétele

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2024. június 30-án:

Részvény-sorozat	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.

2024. I. félévében a Társaság alaptőkéje nem változott.

A Társaság nem rendelkezik saját részvényt.

### 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.

### Változások a Csoport szerkezetében

2024. I. félévben nem változott a Csoport szerkezete

## Előző félév teljesítményadatai

Az AKKO Invest Nyrt. jelentésében a 2024. év I. félévi folyamatairól számol be. A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatását a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készítette el a 2024. I. félévére vonatkozóan.

A Társaság nyereséggel zárta a 2024. I. félévet, ami főleg a NEO Property Services Zrt., mint a Társaság legjelentősebb bevételt termelő leánycégeinek tulajdonítható. E mellett közvetlenül az anyacég 50%-os tulajdonát képező, 2023. év végén tulajdonába került Szerémi úti irodaház bérleti díj bevételéből is jelentős profitot realizált.

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)	2024.06.30	2023.06.30	2022.06.30	2021.06.30	2020.06.30
Saját tőke	9 193 000 000	7 607 000 000	6 263 000 000	5 646 797 000	5 633 173 000
Adózás előtti eredmény	1 038 000 000	574 000 000	481 000 000	438 299 000	19 236 000

## NEO Property Services Zrt. 2024. I. féléves üzleti beszámolója

A NEO Property Services Zrt. 2024 első félévében jelentősen javítani tudta a pénzügyi mutatóit 2023 azonos időszakához képest, így a cég élete alatt **rekord szintű első félévi árbevételt és eredményt** ért el:

	2018 H1	2019 H1	2020 H1	2021 H1	2022 H1	2023 H1	2024 H1	adatok MFt-ban
<b>ÁRBEVÉTEL</b>	8 454	9 528	11 012	11 058	11 219	15 558	19 457	
<b>EBT</b>	505	534	666	844	852	1 079	1 292	

A vállalat stabil piaci helyzetét jól mutatja, hogy a 2020 óta továbbra is fennálló bizonytalan gazdasági környezet ellenére – COVID, háború, magas infláció, komoly kihívás a munkaerő piacon – töretlen a fejlődése, a felsorolt események nem befolyásolták negatívan a vállalat működését. A vállalat továbbra is magas színvonalon nyújt szolgáltatást közel 300 ügyfelének. Az ingatlan üzemeltetési piacon zajló kiélezett helyzet ellenére a NEO **új megbízásokkal** tudta bővíteni portfólióját (Ménesi úti Corvinus campus komplex üzemeltetése, 7 db nyugat-magyarországi kórház műszaki üzemeltetése, északnyugat-magyarországi régióban MÁV létesítmények takarítása, Joyson Safety System Hungary Kft. műszaki üzemeltetése, SPAR áruházak gépészeti karbantartása). Emellett stratégiai jelentőségű eseményként könyvelhető el, hogy 2024.01.01-jei kezdési határidővel sikerült újabb 2 évre elnyerni a Magyar Telekom Nyrt. irodaépületeinek műszaki - illetve T-Pont üzleteinek, valamint bázisállomásainak komplex üzemeltetését. A YETTEL/CETIN megbízásából tornyok, bázisállomások



országos szintű műszaki és infrastrukturális karbantartásával kapcsolatos, 2023-ban elkezdődött együttműködés az eredményes tesztidőszakot követően újabb 2 évre meghosszabbodott.

Az üzemeltetés mellett tovább erősödött a **generálkivitelezési** csapat, az üzletág igazgató mellé mérnökök, projekt menedzserek és előkészítő munkatársak kerültek felvételre, illetve létrejött egy 4-5 fős mobil kivitelezési csoport is. Az üzletág hamarosan készre jelenti a 2022 év közepén elkezdődött **LIVING** tulajdonú Le Jardin fantázia nevű 165 lakásos társasház generálkivitelezését, újabb megbízás keretében sikeresen befejezte a Liberty irodaház shell & core munkálatait, illetve szeptember közepén végez az egyéb fit out munkálatokkal.

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 jövőt illetően a legnagyobb növekedési potenciált látja. A NEO tovább tudott bővülni a társasházkezelési szolgáltatás területén is (BPart Lucius Társasház), egyre több régi és újépítésű 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) 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 piaci és a tulajdonosi elvárásokkal összhangban a NEO management 2022-ben meghozta az éves ESG jelentés készítéssel kapcsolatos pozitív döntését. E területen szakmai tanácsadóként szorosan együttműködik a piac egyik legismertebb cégével, a PwC Könyvvizsgáló Kft-vel. A 2023 szeptemberében kiadott első ESG jelentés után a NEO PS 2024 őszén kiadja második ESG jelentését is.

A NEO az év második felében kiemelkedően sok eseti megrendeléssel számol, amely várakozásaik szerint tovább javítja az első félévben elért nagyszerű teljesítményt. Ennek is köszönhetően, a külső gazdasági környezet okozta nehézségek (alapanyag árak és rezsiköltségek növekedése, valamint ezekkel szorosan összefüggő folyamatosan érkező alvállalkozói díjemelési igények) ellenére a **NEO a 2024-es üzleti évben ismét kimagaslóan jó eredményt prognosztizál.**

Az AKKO Invest Nyrt. 2024. év I. féléves közzétételei		
<b>Január</b>	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Február</b>	6	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	7	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	29	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Március</b>	20	Közgyűlési meghívó - 2024.04.19.
	28	Közgyűlési előterjesztések
	28	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Április</b>	19	Közgyűlési határozatok (IT/AB Jelentések)
	19	2023. évi Egyedi és Konszolidált IFRS Beszámoló, Könyvvizsgálói Jelentés

	19	2023. évi Felelős Társaságirányítási Jelentés
	19	2023. évi Javadalmazási Jelentés
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Május</b>	22	Alapszabály - 2024.04.19.
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Június</b>	28	Szavazati jogok és alaptőke nagysága

**2024. február 6-án** adott tájékoztatást a Társaság, hogy a Chantili Invest Zrt. (székhely: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-140387) 3.336.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcéven adott el tőzsdén kívüli ügylet keretében, az Erste Befektetési Zrt. igénybevétele. A Chantili Invest Zrt. AKKO Invest törzsrészcéveinek összege 0 db-ra változott. Részesedése 10% és 5%-os küszöbérték alá csökkent.

**2024. február 7-én** került publikálásra, hogy Ádámosi György (lakcím: 2 impasse des Carrières, Monaco) 3.336.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcéven vásárolt tőzsdén kívüli ügylet keretében, a Raiffeisen Bank Zrt. igénybevétele. Ádámosi György AKKO Invest törzsrészcéveinek összege 3.336.000 db-ra változott, részesedése így átlépte az 5% és 10% küszöbértékeket, így a kibocsátott alaptőke és a szavazatokra feljogosító részcévek 10,00 %-val rendelkezik.

**2024. március 20-án** került publikálásra a Társaság 2024. április 19-i időpontra összehívott Éves Rendes Közgyűlési Meghívója.

**2024. március 28-án** nyilvánosságra hozta a Társaság az Éves Rendes Közgyűlésének előterjesztéseit.

**2024. április 19-én** az Éves Rendes Közgyűlést követően nyilvánosságra hozta a közgyűlési határozatokat, valamint a 2023. évi Egyedi és Konsolidált IFRS jelentését, a Könyvvizsgálói Jelentést, Felelős Társaságirányítási Jelentést, Javadalmazási jelentést, valamint az IT / AB jelentéseket.

**2024. május 22-én** került publikálásra az Éves Rendes Közgyűlésen elfogadott határozatok cégbírósági bejegyzését követően a Társaság Alapszabálya.

**Beszámolási időszakot követő közzétételek:**

<b>Az AKKO Invest Nyrt. közzétételei a mérlegforduló utáni időszakban</b>		
<b>Július</b>	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	31	Fenntarthatósági jelentés (ESG)
<b>Augusztus</b>	12	Rendkívüli tájékoztatás - Szerémi
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Szeptember</b>	9	Megjelent a NEO Property Services Zrt. 2023. évi ESG Jelentése

**2024. július 31-én** publikálta a Társaság a 2023-as évre vonatkozó első Fenntarthatósági jelentését (ESG).

**2024. augusztus 12-én** rendkívüli tájékoztatásként adott hírt a Társaság hogy a 2023. december 20. napján adásvételi szerződést kötött a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvár utca 3-11. szám alatti irodaépület-együttes (a továbbiakban: Ingatlan) 50%-os tulajdonrész vonatkozásában a Társaság leányvállalata, a NEO Property Services Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) bérleti szerződést kötött az Ingatlan bérleti szerződésben meghatározott részeire, valamint a hivatkozott Ingatlan további 50%-os tulajdonrésze megvásárlásáról. A már korábban aláírt ingatlan adásvételi szerződés és a további 50% tulajdonrész esetleges megvásárlása esetén annak vételára finanszírozása érdekében tárgyalásokat kezdeményezett. A Társaság a tranzakciókhoz szükséges forrásokat zártkörű alaptőke-emelés és/vagy hitelfelvétel útján kívánja bevonni.

**2024. szeptember 9-én** adott tájékoztatást a Társaság a NEO Property Services Zrt. 2023. évi ESG Jelentésének megjelenéséről.

### **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 Társaság életében – a jó mutatók alakulása ellenére - egyelőre nem hozott változást a 2024. I. félév, függetlenül attól, hogy az Éves Rendes Közgyűlésen az igazgatótanács felhatalmazást kapott a Közgyűléstől saját részvények vásárlására, és alaptőke-emelésre. Ezen felhatalmazásokkal élve az Igazgatótanács célja olyan üzleti döntések meghozatala a szükséges erőforrások bevonásával, ami a Társaság hosszú távú stratégiájába illeszkedik, és további profitot, illetve jövedelmet termeljen a cégcsoport részére.

További cél, hogy az árbevétel és eredmény növekedésével megalapozza a Társaság hosszú távú stabilitását, pozitív megítélését.

A Csoport célja egy sikeres holding kiépítése. Legfontosabb kitűzött cél az Anyavállalat értékének növelése, és ezzel párhuzamosan a részvényesi értékteremtés.

Az Anyavállalat magas hozamtermelő képességgel rendelkező reálgazdasági befektetéseket kíván eszközölni, ezért további akvizíciókat tervez a jövőben megvalósítani.

### ***Erőforrások és kockázatok***

Pénzügyi és gazdasági kockázati tényezők:

Az Anyavállalat eredményt (árbevételt) főleg a leánycégein keresztül ér(t) el, amelyek biztosítják számára is a megfelelő bevételi forrást a fenntartási költségek fedezetére, valamint a fennálló hitel és a NEO Property Services Zrt. üzletrész vételár fennmaradó hátralékának törlesztésére.

Kiadások nagyságrendje:

Az AKKO Invest erősen emberierőforrás-orientált, sikere az Igazgatótanács helyes döntésein múlik. A kockázatok ugyanebben keresendők. **Az Anyavállalat vagyonának alakulása – és ebből következően a részvényárfolyam is – igen jelentős kilengéseket mutathat, és bármikor fennáll a tőkevesztés lehetőség is.**

A pénzügyi likviditás mértéke:

A magas likvid készpénzállomány miatt nem fenyegeti a Társaságot az a veszély, hogy nem képes a felmerülő költségeit megfizetni.

Hitelkockázat:

A Cégcsoporton belül az AKKO Invest Nyrt.-nek a 4 Stripe Zrt.-nek és a Deniro Zrt.-nek van fennálló banki hitele, továbbá az Anyavállalatnak van jelenleg is fennálló vételár rész hátraléka (a NEO Property Services Zrt. üzletrészeiért), amelynek törlesztése beszámolási időszakot követően, 2024. augusztus 8-án és 9-én részben megvalósult (739.000.000 Ft került átutalásra az eladó részére). A leánycégek banki hiteleit főleg a bérleti díj bevételekből, míg az AKKO Invest Nyrt. fennálló hitelét és vételár hátralékát egyrészt a NEO Property Services Zrt-től kapott osztalékából, továbbá az Elitur Invest Zrt.-nek folyósító osztalékából tudja rendezni. Az Anyavállalat a jövedelmet nem termelő leánycégeinek költségeire tagi kölcsönt nyújt, amelyből fedezhetőek a felmerülő kiadások.

Működési kockázati tényezők körébe tartoznak az alábbiak:

Az egyes belső folyamatokban rejlő kockázatok:

Az Anyavállalat dolgozói létszáma a stratégia, a működés komplexitása és a tőzsdei jelenlét szintjén minimálisnak tekinthető. A kis dolgozói létszám miatt sok munkafolyamatot külső szakértők bevonásával (pl. ESG jelentés készítés, jogi ügyek intézése, etc.) tud csak megvalósítani. A Társaságnál nincsenek egyéb bizottságok, az ellenőrzési feladatokat a könyvelővel együtt az igazgatótanács elnöke, és az auditbizottsági tagok látják el.

### Környezeti kockázati tényezők

#### 1. A jogi környezetből és annak változásaiból adódó kockázatok

Az Európai Rendeleték életbelépésével, és gyakorlatilag a szigorúbb szabályozások bevezetésével (pl. ESG jelentés készítése, ESEF megfelelés, etc.) szükségessé vált és válik minden tőzsdei cég számára – legfőképpen a prémium kategóriában jegyzett részvénytársaságok esetében - az EU rendeleteknek történő megfelelés. Ezen szabályozások életbelépésével csökkenthetők a kockázatok, egyben jelentősen megnövelik a Társaság feladatainak körét, valamint költségvetésének kiadási oldalát.

#### 2. Partnerkockázat

Az AKKO Invest Nyrt. számlavezető partnereit megbízhatónak, stabilnak, biztonságosnak és prudensnek ítéli.

A bevételt termelő leánycégek esetében a fő partnerkockázat a bérleőkben keresendő, hiszen a bevételi forrás egy része a befolyó bérleti díjakból tevődik össze. Bérleti díj kiesés / nem fizetés esetén, valamint a jövedelmet nem termelő leánycégek esetében is a pótlólagos forrás biztosítása az Anyacég által történő tagi kölcsön adásával tud rendezésre kerülni.

#### 3. Elemi csapások kockázata

Tűz, árvíz vagy egyéb elemi csapások hatással lehetnek a Társaság ingatlanokkal rendelkező leánycégeinek tevékenységére. Az AKKO Invest Nyrt. ingatlant tulajdonló leánycégei ezáltal ki vannak téve a környezet hatásainak, így ez a szempont a Társaság működésére nézve releváns.

#### *Vezető tisztségviselők AKKO Invest részvény tulajdonosa:*

2024. június 30-án vezető tisztségviselők közül az alábbi tagok rendelkeztek AKKO Invest Nyrt. részvény tulajdonnal:

Név	Tisztség	"C" sorozatú törzsrészvény
Prutkay Zoltán	igazgatótanács elnöke	29 000 db
Horváth Imre Attila	igazgatótanács alelnöke	43 000 db

Székely Gábor*	igazgatótanács tagja / auditbizottság elnöke	1 000 db
Matskási István	igazgatótanács tagja / auditbizottság tagja	0 db
Bosánszky Péter Márk	igazgatótanács tagja / auditbizottság tagja	650 db

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

## **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:***

- Prutkay Zoltán – igazgatótanács elnöke
- Horváth Imre Attila – igazgatótanács alelnöke
- Székely Gábor – igazgatótanács tagja
- Matskási István – igazgatótanács tagja
- Bosánszky Péter Márk – igazgatótanács tagja

### ***Auditbizottság tagjai:***

- Székely Gábor – auditbizottság elnöke

- Matskási István – auditbizottság tagja
- Bosánszky Péter Márk – auditbizottság tagja

Az Auditbizottság tagjai munkájukért nem részesülnek külön anyagi juttatásban.

### **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, majd 2022. december 1-jével további 2 fő, projekt manager-i pozícióba került felvételre, így az alkalmazottak száma 5 főre emelkedett. A cégcsoport napi operatív működését 3 fő látja el.

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 tisztségviselőinek juttatásairól és díjazásukról Javadalmazási jelentés formájában számol be a közgyűlés számára a kifizetendő összegekről.

Az Anyavállalat leánycégeiben – kivéve a NEO Property Services Zrt-t – nem alkalmaz munkavállalókat, és a vezető tisztségviselők sem részesülnek semmilyen anyagi és természetbeni juttatásban.

### **Kutatás és a kísérleti fejlesztés**

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költségek nem kerültek elszámolásra.

### **Környezetvédelem**

2023-ban a NEO Property Services Zrt. megjelentette első ESG jelentését, továbbá az AKKO Invest Nyrt. 2024.07.31-én publikálta első Fenntarthatósági Jelentését, amelyben a környezettel kapcsolatos szempontok kezelésére részletes információk találhatóak.

### **Telephelyek bemutatása**

Az Anyavállalat a jelentés készítés napján nem rendelkezik telephellyel.

A NEO Property Services Zrt., mint leánycég az alábbi telephelyekkel rendelkezik:

- HU 4026 Debrecen, Bethlen utca 1.
- HU 6724 Szeged, Rókusi krt. 2-10.
- HU 6750 Algyő, Technológiai Ipartelep
- HU 5000 Szolnok, Ady Endre út 26.
- HU 8000 Székesfehérvár, Kaposi út 9.
- HU 2443 Százhalombatta, Olajmunkás utca 2.
- HU 9700 Szombathely, Hefele Menyhért utca 2.
- HU 7624 Pécs, Mátyás király utca 23.
- HU 3525 Miskolc, Régiposta utca 9.
- HU 3580 Tiszaújváros, TVK Ipartelep, "Régi Számítóközpont"
- HU 9023 Győr, Verseny utca 11.
- HU 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi utca 6.

A többi leánycég nem rendelkezik telephellyel.



## Felelősségvállaló nyilatkozat

Az AKKO Invest Nyrt. 2024. évi I. féléves 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 2024. évi I. féléves pénzügyi kimutatás a számviteli előírásoknak megfelelően, legjobb tudásunk szerint készült, valós és megbízható képet adva az AKKO Invest Nyrt. és a konszolidálásba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetői jelentés megbízható képet ad az AKKO Invest Nyrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb bizonytalansági tényezőket és kockázatokat.

A Jelentés nem hallgat el olyan tényt, amely az AKKO Invest helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Az AKKO Invest-nek 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.

Az AKKO Invest Nyrt. 2024. évi I. féléves konszolidált IFRS jelentése teljes terjedelmében megtekinthető 2024. szeptember 11-től a Társaság székhelyén (1118 - Budapest, Dayka Gábor utca 5.) és honlapján ([www.akkoinvest.hu](http://www.akkoinvest.hu)), a Budapesti Értéktőzsde honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) valamint a Magyar Nemzeti Bank kötelező közzétételi portálján ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)).

Budapest, 2024. szeptember 11.

---

Prutkay Zoltán  
igazgatótanács elnöke  
AKKO Invest Nyrt.