



Konszolidált pénzügyi kimutatások

AKKO INVEST

**Nyilvánosan Működő
Részvénytársaságról**

**a 2025.06.30-án végződő félévre az Európai Unió által
befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint
(nem auditált)**

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Milliő 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
CODM	Vezető működési döntéshozó
EPS	Egy részvényre jutó eredmény
AB	Auditbizottság
ECL	Várható hitelezési veszteség
ROU	Használati jogi eszköz

A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!

Tartalom

Évközi konszolidált átfogó eredménykimutatás.....	5
Évközi konszolidált mérleg	6
Évközi konszolidált saját tőkeváltozás kimutatás.....	8
Évközi konszolidált cash-flow kimutatás	9
I. Általános információk.....	10
II. A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja	11
Csoportszerkezet alakulása	11
A pénzügyi kimutatások prezentálása az időközi pénzügyi kimutatásokban, szezonális, valós értékkel kapcsolatos és egyéb kiemelt közzétételek	12
A számviteli politika meghatározó elemei, változó standardok.....	13
III. Évközi átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	14
1. A Csoport árbevételének összetétele	14
2. Közvetlen, adminisztratív és értékesítési ráfordítások	15
3. Egyéb tevékenységből és pénzügyi tevékenységből származó eredmény alakulása	17
4. A Csoport EPS és EBITDA mutatóinak alakulása	19
IV. Évközi mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	21
5. Vevőkapcsolatok értéke	21
6. Használati jogi eszközök és lízingkötelezettségek	21
7. Egyéb immateriális javak.....	23
8. Befektetési és értékesítési célú ingatlanok	24
9. Ingatlanok	26
10. Gépek, felszerelések, berendezések	27
11. Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	28
12. Saját tőke	28
13. Banki hitelek	29
14. Kapott kölcsönök	30
15. Céltartalékok.....	31
16. Akvizíció halasztott vételára	31
17. Szállítói tartozások.....	31
18. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	32
19. Pénzügyi eszközök és kötelezettségekkel kapcsolatos általános közzétételek és a valós érték hierarchiája.....	33

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévire
 Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Egyéb közzétételek	36
20. Működési szegmensek.....	36
21. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	40
22. Leányvállalatok által fizetett osztalék.....	41
23. Időközi időszakot követő események	41
24. Könyvvizsgálóval kapcsolatos közzétételek.....	41
25. Számviteli szolgáltató	42
26. Az időközi pénzügyi kimutatások közzétételre való engedélyezése, a kibocsátó nyilatkozatai.....	42
Az AKKO Invest Nyrt. és az AKKO Csoport üzleti és vezetőségi jelentése	44

A pénzügyi kimutatások 59 oldalt tartalmaznak

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Évközi konszolidált átfogó eredménykimutatás

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Megjegyzések	2025.06.30 nem auditált	2024.06.30 nem auditált
Árbevétel	(1)	19 274	19 574
Közvetlen ráfordítások	(2)	(18 691)	(18 051)
Bruttó eredmény		583	1 523
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(2)	(750)	(687)
Egyéb bevétel, nettó	(3)	26	122
Pénzügyi ráfordítás, nettó	(3)	(263)	80
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény		-	-
Negatív goodwill		-	-
Adózás előtti eredmény		(404)	1 038
Jövedelemadó ráfordítás		(119)	(130)
Nettó eredmény		(523)	908
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		(523)	908
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész		-	-
Átváltási különbözet		3	-
Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)		3	-
Teljes átfogó eredmény		(520)	908
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		(520)	908
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész			
Egy részvényre jutó eredmény forintban	(4)	(13,26)	27,22
Hígított egy részvényre jutó eredmény forintban	(4)	(10,80)	27,22
EBITDA	(4)	1 421	1 542

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

Évközi konszolidált mérleg

ESZKÖZÖK	Megjegyzések	2025.06.30 nem auditált	2024.12.31 auditált
Befektetett eszközök		26 459	25 072
Vevőkapcsolatok értéke	(5)	10 268	10 557
Goodwill		5 645	5 645
Használati jogi eszközök	(6)	645	948
Immateriális eszközök (máshol ki nem emelt)	(7)	21	27
Befektetési célú ingatlanok	(8)	8 309	7 056
Saját használatú ingatlanok	(9)	1 478	756
Gépek, felszerelések, berendezések	(10)	93	83
Forgóeszközök		14 854	18 172
Értékesítésre tartott ingatlan	(8)	1 241	-
Vevőkövetelések		7 976	13 571
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(11)	4 308	2 503
Nyereségadó követelés		46	-
Zárolt pénzeszközök		564	486
Pénzeszköz és egyenértékeseik		719	1 612
Eszközök összesen		41 313	43 244

*A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások VI-VII. fejezeteire utalnak.
(a következő oldalon folytatódik)*

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

(folytatás az előző oldalról)

SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	Megjegyzések	2025.06.30 nem auditált	2024.12.31 auditált
Saját tőke		19 103	9 593
Jegyzett tőke	(12)	1 647	834
Ársó	(12)	14 697	5 480
Eredménytartalék		2 977	3 500
Tulajdonosi tranzakciók		(207)	(207)
Halmazott átváltási különbözet		(11)	(14)
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke		19 103	9 593
Nem kontrolláló érdekeltség		-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek		11 519	15 066
Hosszú lejáratú banki hitelek	(13)	9 190	9 198
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	(14)	374	363
Céltartalékok	(15)	273	605
Halasztott adó kötelezettségek		1 258	1 361
Hosszú lejáratú lízing kötelezettség	(6)	424	605
Akvizíció halasztott vételára	(16)	-	2 934
Rövid lejáratú kötelezettségek		10 691	18 585
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	(13)	396	791
Szállítói tartozások	(17)	1 997	9 399
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(18)	8 031	7 990
Nyereségadó kötelezettségek		-	12
Rövid lejáratú lízingkötelezettség	(6)	267	393
Saját tőke és kötelezettségek		41 313	43 244

A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások VI-VII. fejezeteire utalnak.

Évközi konszolidált saját tőkeváltozás kimutatás

Megnevezés	Jegyzett tőke	Részvény ázsio	Eredménytartalék	Tulajdonosi tranzakciók	Halmozott átváltási különbözet	Anyavállalati tulajdonosokra jutó saját tőke	Nem kontrolláló érdekeltség	Összesen
Megjegyzések	(12)	(12)						
2023.12.31	834	5 480	2 344	(207)	(9)	8 442	-	8 442
Tárgyévi átfogó eredmény (első félév)	-	-	908		-	908	-	908
2024.06.30	834	5 480	3 252	(207)	(9)	9 350	-	9 350
Tárgyévi átfogó eredmény (második félév)	-	-	248	-	(5)	243	-	243
2024.12.31	834	5 480	3 500	(207)	(14)	9 593	-	9 593
Tőkeemelés (2025.03.19)	813	9 217		-	-	10 030		10 030
Tárgyévi átfogó eredmény (első félév)	-	-	(523)	-	3	(520)		(520)
2025.06.30	1 647	14 697	2 977	(207)	(11)	19 103	-	19 103

A saját tőkeváltozás kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza

Évközi konszolidált cash-flow kimutatás

Megnevezés	Megjegyzések	2025.06.30 nem auditált	2024.06.30 nem auditált
Adózás előtti eredmény		(404)	1 038
Kamatráfordítás	(3)	181	194
Kamatbevétel	(3)	(6)	(18)
Pénzmozgással nem járó tételek			
Értékcsökkenés és értékvesztés	(6-10)	1 562	584
Devizás összevont árfolyamveszteség eredményhatása	(3)	22	12
Várható hitelezési veszteség eredményhatása	(3)	59	(46)
Céltartalékok változása	(15)	(332)	(156)
Zártolt pénzeszközök változása		(78)	(861)
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye	(3)	(23)	(1)
Halasztott akvizíciós vételár valós érték különbözete		-	(167)
Pénzmozgással nem járó tételek összesen		1 210	(653)
Működő tőke változásai			
Vevő követelések változása		5 536	6 754
Egyéb forgóeszközök és elhatárolások változása	(11)	(1 805)	(3 584)
Szállító kötelezettségek változása		(7 403)	(3 814)
Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek és elhatárolások változása	(17)	41	1 236
Összes nettó forgótőke változás		(3 631)	592
Fizetett kamat	(3)	(170)	(180)
Fizetett nyereségadó		(281)	(353)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash-flow		(3 101)	638
Tárgyi eszköz beszerzések	(6-10)	(4 347)	(64)
Kapott kamat		6	18
Részesedések vételárának törlesztése	(16)	(2 934)	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash-flow		(7 275)	(46)
Részvénykibocsátás		10 030	-
Kölcsön, hitel visszafizetés	(13)	(395)	(383)
Lízing kötelezettségek teljesítése	(6)	(152)	(113)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash-flow		9 483	(496)
Pénzeszközök változása		(893)	97
Devizás pénzeszközök ártértékelése		-	(1)
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		(893)	96
Pénzeszközök az év elején		1 612	1 367
Pénzeszközök az időszak végén		719	1 463

A cash flow-kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!

A pénzeszközökre elszámolt devizás ártértékelés 2025 első félévében nem éri el az 1 millió Ft-ot.

I. Általános információk

A Csoport Anyavállalata az AKKO Invest Nyrt., amely Magyarországon a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság által bejegyzett nyilvánosan működő részvénytársaság. Az AKKO Invest Nyrt. és jogelődje – a 2011. február 15. napja óta jegyzett a Budapesti Értéktőzsdén, 2020. évtől prémium kategóriában. A Társaság elsősorban vagyongazdálkodási tevékenységgel foglalkozik.

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 hosszútávú értéknövekedés elérése. Az AKKO Invest Nyrt. saját vagyonát fekteti be, nem végez külső vagyongazdálkodást, és alapvető célja a leányvállalatokban (és természetesen az anyavállalatban) elért vagyongyarapodás, értéknövekedés. A leányvállalatok elsősorban az ingatlanpiacon működő entitások.

Az AKKO Invest Nyrt. Magyarország törvényei szerint alapított nyilvános részvénytársaság. A Társaság székhelye: 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5.

A Társaság jegyzett tőkéje 2025.04.07-én növekedett 834 MFT-ről, 1 647 MFT-ra. A „C” és „D” sorozatú törzsrésztvények darabszáma 33.355.200 db-ról 46.487.614 db-ra emelkedett.

A kibocsátott új résztvényeket az Igazgatótanács által kijelölt MEVINVEST Vagyonkezelő Kft. vette át.

Az anyavállalat tulajdonosi összetétele a BÉT-re bevezetett résztvényekre („C” sorozat):

Név	2025.06.30.		2024.12.31.	
	Üzletrész névértéke MHUF	Részesedés %	Üzletrész névértéke MHUF	Részesedés %
Közkézhányad	434	43,38%	381	45,69%
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	443	44,25%	276	33,10%
B + N Referencia Zrt.	66	6,56%	119	14,24%
DAYTON-Invest Kft.	58	5,81%	58	6,97%
Résztvénytársaság „C”	1001	100%	834	100%

Az anyavállalat tulajdonosi összetétele a teljes kibocsátott részvényekre („C” és „D” sorozat):

Név		2025.06.30		
		Üzletrész névértéke MHUF	Részesedés "C" sorozatú tőzsdére bevezetett törzsrészvény %	Részesedés "D" sorozatú tőzsdére nem bevezetett átváltoztatható törzsrészvény %
Közkézhányad		434	26,36%	-
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.		1089	26,88%	39,24%
B + N Referencia Zrt.		66	3,99%	-
DAYTON-Invest Kft.		58	3,53%	-
Részvénytársaság		1 647	100%	

A Társaság közvetlen irányítást gyakorló tulajdonosa a MEVINVEST Vagyonkezelő Kft., amely 100%-ban a Wingholding Zrt. tulajdona. A Wingholding Zrt. többségi tulajdonosa a DAYTON-Invest Kft., amely a Csoport végső anyavállalata.

A Társaság részvényei a Budapesti Értéktőzsdén jegyzettek, ezért a Társaság – a hatályos számviteli jogszabályok és az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint saját konszolidált beszámolót készít.

A Wingholding Zrt. szintén IFRS Standardok szerint készült konszolidált beszámoló összeállítására kötelezett, amelybe a Társaság teljeskörűen konszolidálásra kerül. A konszolidációs körbe történő bevonás napja: 2025. április 7.

II. A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja

Ezek az időközi pénzügyi kimutatások az IAS 34 Időközi pénzügyi kimutatások standardnak megfelelően készültek, így nem tartalmazzak minden olyan információt, amelyet az év végi pénzügyi kimutatások – az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása standard szerint – bemutatnak. Ezt az időközi pénzügyi kimutatást a 2024. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokkal (továbbiakban teljes pénzügyi kimutatás), együtt kell értelmezni.

Csoportszerkezet alakulása

2025. I. félévében a Csoport szerkezete nem változott.

A pénzügyi kimutatások prezentálása az időközi pénzügyi kimutatásokban, szezonáltság, 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.

Egyéb kiegészítő megjegyzést a Csoport csak akkor tesz közzé, ha megítélés szerinti jelentős esemény vagy az IAS 34 Közbeső 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, és a valós érték meghatározásában a korábbi időszakhoz képest nem történt változás.

A pénzügyi instrumentumok valós értékének hierarchia szerinti besorolását 19. pont tartalmazza.

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

A számviteli politika meghatározó elemei, változó standardok

A Csoport nem változtatta meg az alkalmazott számviteli politikáit 2024-ről 2025-re. Ez alól kivételt képeznek az új standardok bevezetésével és a korábban nem létező tevékenységekkel kapcsolatos számviteli politikák alkalmazása.

Változó standardok

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, az IASB által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standardok és értelmezések:

- IAS 21 Módosítás – Külföldi pénznemek árfolyamváltozásainak hatásai: Árfolyamváltás lehetőségének hiánya

A módosításoknak nem volt hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

A Csoport pénzügyi kimutatásainak közzétételéig kiadott, az EU által befogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések az alábbiak:

- Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései – 11. kötet (hatályba lép 2026. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 9 és IFRS 7 – Módosítás: Természeti tényezőtől függő villamosenergia-szerződések (hatályba lép 2026. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IFRS 9 és IFRS 7 – Módosítás: Pénzügyi instrumentumok besorolásának és értékelésének módosításai (hatályba lép 2026. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

A Csoport úgy véli, hogy a jelen standardok elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira a kezdeti alkalmazás időszakában.

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

- IFRS 19 – Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: Közzétételek

IASB hatálybalépés: 2027. január 1.

- IFRS 18 – Pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele

IASB hatálybalépés: 2027. január 1.

Az IFRS 18 Standard bevezetése várhatóan hatással lesz a Csoport átfogó eredménykimutatására és egyes kiegészítő megjegyzésekre (notes). A várható hatás részletes elemzése jelenleg folyamatban van.

A Csoport nem alkalmazza ezeket az új standardokat és a meglévő standardok módosításait a hatályos időpontok előtt.

III. Évközi átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

1. A Csoport árbevételének összetétele

Megnevezés	2025. június 30.	2024. június 30.
Ingatlan üzemeltetés	17 043	14 649
Ingatlan fejlesztés	2 099	4 808
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	101	112
Ingatlan értékesítés bevétele	31	-
Továbbszámlázott költségek bevétele	-	5
Összesen	19 274	19 574

A Csoport árbevételének döntő része továbbra is a NEO Property Services Zrt. tevékenységéből származik. A kisebb tagvállalatok hozzájárulása főként bérbeadási és egyedi értékesítési tételek formájában jelentkezik.

2025 I. félévében a NEO bevételének mérsékelt visszaesése miatt a konszolidált árbevétel enyhén, 1,53%-kal csökkent.

Az AKKO Invest Nyrt. árbevétele a bázisidőszakhoz képest jelentősen emelkedett, amelynek fő oka, hogy 2025. április 9-én a Társaság a Szerémi úti ingatlan tekintetében teljes tulajdoni hányadot (1/1) szerzett. Az ingatlan bérelőivel kötött bérleti szerződések tekintetében az AKKO Invest Nyrt. vált a bérleti jogviszonyok jogosultjává, ami a bérbeadásból származó bevétel érdemi növekedését eredményezte.

Az évközi tulajdonszerzés következtében a bérbeadásból származó bevétel növekedése a második félévben várhatóan nagyobb mértékben realizálódik.

Az árbevételek közül az ingatlan fejlesztés árbevételét adott idő alatt teljesülő szolgáltatásként kellett elszámolni. A készültségi fokot a tervezett és a tényleges költség arányában határozza meg a Csoport.

A folyamatban lévő, adott időszak alatt a bevétel javára elszámolandó projektekhez kapcsolódó készültségi fok a következő 2025. június 30.-án

Projekt Megnevezése	Kimutatott árbevétel	Készültségi Fok
Római Park generálkivitelezés	933	11%
Liberty II. AutoWallis bérlemény kialakítás	1 129	70%
Fűtés leválasztás Almásfüzitőn	204	36%
Százhalombatta épület felújítás	75	24%
Oktán labor 2. ütem	34	15%
MPK PEGY energia hatékonyság javítása	73	28%
Összesen	2 448	-

Készültségi fok 2024.12.31-én:

Projekt Megnevezése	Kimutatott árbevétel	Készültségi Fok
Szerémi Irodaház Felújítás	573	94%
Kontakt üzem injektálás	19	78%
HÁGA tanműhely belső munkák	754	89%
TIFO konyha felújítás	95	48%
PEGY labor kialakítása	401	59%
Csepel kivitelezési munkák	268	98%
Összesen	2 111	-

Emellett az ingatlan üzemeltetés olyan árbevétel, amely adott időszak alatt teljesült, itt azonban egyszerű időarányosítással lehet meghatározni a teljesített bevételt.

A többi árbevétel adott időpontban teljesült, ahol a kontroll átadása után lehetett elszámolni a bevételt.

2. Közvetlen, adminisztratív és értékesítési ráfordítások

Közvetlen ráfordítások

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

Megnevezés	2025.06.30	2024.06.30
Anyagköltségek	(776)	(331)
Bérleti díjak	(59)	(84)
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(805)	(1 080)
Értékcsökkenési leírás, értékvesztés	(1 562)	(585)
Generálkivitelezés	(833)	–
Karbantartási díjak	(4 103)	(3 426)
Növénygondozás	(681)	(571)
Személyi jellegű ráfordítások	(3 164)	(2 696)
Takarítás	(1 145)	(852)
Vagyonvédelem költsége	(801)	(714)
Projektmenedzsment	(4 131)	(7 199)
Egyéb költségek	(631)	(514)
Összesen	(18 691)	(18 052)

Az Egyéb költségek sor a kisebb összegű tételek – pl. fűtés és klímaberendezések üzemeltetése, informatikai szolgáltatások, hulladékszállítás, ügyvédi és jogi költségek – együttes összegét tartalmazza.

A Csoport közvetlen ráfordításai 2025. június 30-án (18 691) MFt-ot tettek ki (2024. június 30.: (18 052) MFt), ami 3,54%-os emelkedés az előző év azonos időszakához képest.

A változás fő oka, hogy a projektmenedzsment költségek 42,6%-kal csökkentek, miközben a karbantartási díjak, anyagköltségek, személyi jellegű ráfordítások, takarítás és az értékcsökkenés összege emelkedett.

A személyi jellegű ráfordítások részben a munkavállalói létszám, részben a béremelések következtében közel 17,36% -kal növekedett.

Az értékcsökkenés költsége a Szerémi úti ingatlan miatt emelkedett.

Az elszámolt értékvesztés a Cyrano Hotelhez kapcsolódik, és a koncepcióváltás következtében az értékesítési célú átsorolás során került meghatározásra. Mivel az ingatlan közvetlenül árbevételt termelő eszközként funkcionált, az értékvesztés az árbevételt képző elemhez kapcsolódó költségként került bemutatásra az -Értékcsökkenési leírás, értékvesztés- soron.

Az ingatlanüzemeltetési bevételek növekedésével arányosan a karbantartási költségek is megnövekedtek.

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

Adminisztratív ráfordítások

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

Megnevezés	2025.06.30	2024.06.30
Biztosítási díjak	(30)	(16)
Informatikai szolgáltatások	(31)	(54)
Pénzügyi szolgáltatások díja	(76)	(41)
Számviteli szolgáltatás és audit költsége	(83)	(51)
Személyi jellegű ráfordítások	(449)	(391)
Ügyvédi, jogi költségek	(20)	(6)
Egyéb adminisztrációs költségek	(61)	(128)
Összesen	(750)	(687)

Az Egyéb adminisztrációs költségek sor a kisebb összegű tételek – például bérleti díjak, elektromos energia és közműdíjak, parkolás és autópályahasználat, postaköltségek stb. – együttes összegét tartalmazza.

A Csoport adminisztrációs ráfordításai 2025. június 30-án (750) MFt-ot tettek ki (2024. június 30.: (687) MFt), ami 9,17%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest.

A növekedés elsősorban a személyi jellegű ráfordítások +14,8%-os, a számviteli és audit költségek +62,7%-os, a pénzügyi szolgáltatások díjai +85,4%-os, valamint a biztosítási díjak +87,5%-os emelkedésének tudható be.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Csoport szinten az átlagos állományi létszám az alábbiak szerint alakult:

Cégnév	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő) 2025.06.30.	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő) 2024.06.30.
AKKO Invest Nyrt.	5	5
NEO Property Services Zrt.	526	431
Összesen	531	436

A táblázatban nem szereplő Csoporttagok átlagos létszáma 0 fő.

Értékesítési ráfordítások

Megnevezés	2025. június 30.	2024. június 30.
Forgalomban tartási díjak, értékpapír közvetítőknek fizetett díjak	(3)	(2)
Összesen	(3)	(2)

Ezek a tételek elsősorban a forgalomban tartási díjakat és az értékpapír-közvetítőknek fizetett díjakat tartalmazzák. Az érték összességében nem jelentős, és az előző évhez képest nem történt lényeges változás.

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	2025. június 30.	2024. június 30.
Alapítványi befizetés, adományok	(3)	(5)
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	(294)	(20)
Építményadó, telekadó	(22)	(18)
TE értékesítés, selejtezés	-	1
Francia helyiadó	(1)	(3)
Egyéb adó	(4)	(1)
Dolgozói térítések	1	
Céltartalék képzés/felhasználás	332	155
Elengedett követelés, kötelezettség	2	-
Kapott kötbér, kártérítés, költségtérítés	8	15
Különféle egyéb tételek	7	(2)
Összesen	26	122

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félésre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A céltartalékból 275 Mft került felhasználásra szerződésből eredő kötbérhez kapcsolódóan, 57 Mft garanciális kötelezettségekre képzett pedig feloldásra. Az építményadó a Szerémi úti ingatlan Csoportba kerülése miatt növekedett.

Bírság, kötbér, késedelmi kamat sor legnagyobb tétele 282 Mft elszámolt kötbér.

Pénzügyi tevékenységek

Megnevezés	2025. június 30.	2024. június 30.
Kapott kamatok banktól	6	18
Fizetendő kamatok	(181)	(194)
Devizás eszközök és kötelezettségek ártértékelése (nem realizált, nettó)	(25)	6
Devizás eszközök és kötelezettségek ártértékelése (realizált, nettó)	(38)	8
Várható hitelezési veszteség (ECL)	(59)	46
Sconto	12	29
Lízing kivezetése	22	-
Halasztott vételár valós érték különbözete	-	167
Összesen	(263)	80

A pénzügyi műveletek eredménye 2025. június 30-án 263 Mft veszteség volt (2024. június 30.: 80 Mft nyereség). A változást elsősorban a devizás tételek ártértékeléséből származó veszteség, a várható hitelezési veszteség (ECL) miatti ráfordítás, valamint a 2024-ben egyszeri tételként jelentkező halasztott vételár valós érték különbözetének elmaradása okozta.

Az Elitur Invest Zrt. és a Neo Property Services Zrt. akvizíciójának halasztott vételára 2025 I. félévében kiegyenlítésre került a tőkeemelésnek köszönhetően.

4. A Csoport EPS és EBITDA mutatóinak alakulása

Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Tulajdonosi részarányok részvénytípusok szerint 2025.06.30-án:

Megnevezés	Részvények száma 2025.06.30	Részvények száma 2024.06.30	Tulajdonosi részarány
Törzsrészvény („C”) sorozat	40 026 239	33 355 200	1
Törzsrészvény („D”) sorozat (nem tőzsdei sorozat)	6 461 375	-	1
Összesen	46 487 614	33 355 200	1

Megnevezés	Szavazati jogok száma 2025.06.30	Szavazati jogok száma 2024.06.30
Törzsrészvény („C”) sorozat	40 026 239	33 355 200
Törzsrészvény („D”) sorozat (nem tőzsdei sorozat)	25 845 500	-
Összesen	65 871 739	33 355 200

A „C” sorozatú törzsrészvények mindegyike 1 szavazatra, míg a „D” sorozatú törzsrészvények mindegyike 4 szavazatra jogosít.

A „D” sorozatú részvény tulajdonosa jogosult 1 db „D” sorozatú részvény helyett 4 db „C” sorozatú részvényre történő átváltást kezdeményezni, az Igazgatótanács döntése alapján.

Megnevezés	2025.06.30	2024.06.30
A Csoport részvényeseire jutó eredmény	(523)	908
Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény fix osztalék levonása után	(523)	908
Törzsrészvényekre jutó éves eredmény	(523)	908
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	39 449 801	33 355 200
Egy részvényre jutó eredmény (HUF-ban)	(13,26)	27,22
Hígítás esetén a törzsrészvényesekre jutó anyavállalati eredmény	(523)	908
Hígított törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	48 445 748	33 355 200
Hígított egy részvényre jutó eredmény (HUF-ban)	(10,08)	27,22

A 2025. április 7-i részvénykibocsátás hatására a 2025. június 30-i egy részvényre jutó eredmény a korábbinál magasabb súlyozott átlagos törzsrészvény-darabszámmal került meghatározásra.

A „D” részvények átválthatósága hígító hatással volt a törzsrészvények súlyozott számtani átlagára, emiatt a hígított egy részvényre jutó eredmény is alacsonyabb az alap EPS értékétől.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

EBITDA

Az EBITDA levezetése a következő:

	2025.06.30	2024.06.30
Adózás előtti eredmény	(404)	1 038
Értékcsökkenési leírás, értékvesztés	1 562	584
Pénzügyi bevételek és ráfordítások eliminálása	263	(80)
EBITDA	1 421	1 542

IV. 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.

Bruttó érték	Vevőlista
Egyenleg 2024.12.31-én	12 794
Állományváltozás	-
Egyenleg 2025.06.30-án	12 794

Értékcsökkenés	Vevőlista
Egyenleg 2024.12.31-én	(2 237)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(289)
Egyenleg 2025.06.30-án	(2 526)

Nettó érték	Vevőlista
Egyenleg 2024.12.31-én	10 557
Egyenleg 2025.06.30-án	10 268

Az immateriális eszköz megtérülő értékét a Csoport utoljára 2024. 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 2025.06.30-ra végződő félére
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Használati jogi eszközök nettó értéke 2025.06.30-án a következő:

Bruttó érték	ROU személygépkocsi	ROU ingatlanbérlet	Összesen
Egyenleg 2024.12.31-én	1 236	559	1 795
Új szerződéskötés	300	-	300
Futamidő hosszabbítás miatti értékváltozás	25	-	24
Lízingdíj emelkedés miatti módosítás	33	-	33
Kivezetés	-	(559)	(559)
Egyenleg 2025.06.30-án	1 593	0	1 592

Értékcsökkenés	ROU személygépkocsi	ROU ingatlanbérlet	Összesen
Egyenleg 2024.12.31-én	(801)	(46)	(847)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(147)	(27)	(174)
Kivezetés	-	73	73
Egyenleg 2025.06.30-án	(948)	-	(948)
Nettó érték 2024.12.31-én	435	513	948
Nettó érték 2025.06.30-án	645	-	645

Lízing kötelezettségek 2025.06.30-án

Megnevezés	Személygépkocsi	Ingatlanbérlet	Összesen
Éven belül esedékes lízingtartozás	267	-	267
Éven túl, öt éven belül esedékes lízingtartozás	424	-	424
Összesen	691	-	691

Megnevezés	Személygépkocsi	Ingatlanbérlet	Összesen
Nyitó lízingkötelezettség összesen	468	530	998
Árfolyamváltozás hatása	-	(2)	(2)
Évközi szerződéskötés	300	-	300
Futamidő hosszabbítás miatti értékváltozás	24	-	24
Lízingdíj emelkedés miatti módosítás	33	-	33
Lízingdíj fizetése	(133)	(19)	(152)
Kivezetés	-	(509)	(509)
Fennálló lízingkötelezettség félév végén	691	-	691

Az ingatlanbérlethez kapcsolódó lízingkötelezettség kivezetésre került, mivel az Anyavállalat a Szerémi úti ingatlan egyedüli tulajdonosává vált, és a bérleti szerződés egy leányvállalathoz kapcsolódott.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Lízing kötelezettségek 2024.12.31-én

Megnevezés	Személygépkocsi	Ingatlanbérlet	Összesen
Éven belül esedékes lízingtartozás	288	105	393
Éven túl, öt éven belül esedékes lízingtartozás	180	425	605
Összesen	468	530	998
Megnevezés	Személygépkocsi	Ingatlanbérlet	Összesen
Nyitó lízingkötelezettség összesen	294	4	298
Árfolyamváltozás hatása	-	18	18
Évközi szerződéskötés	287	532	819
Lízingdíj emelkedés miatti módosítás	121	-	121
Lízingdíj fizetése	(234)	(24)	(258)
Fennálló lízingkötelezettség év végén	468	530	998

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 2025.06.30-án:

Bruttó érték	Saját fejlesztésű szoftver	Egyéb immateriális javak	Összesen
Egyenleg 2024.12.31-én	102	251	353
Vásárlás	-	3	3
Egyenleg 2025.06.30-án	102	254	356

Értékcsökkenés	Saját fejlesztésű szoftver	Egyéb immateriális javak	Összesen
Egyenleg 2024.12.31-én	(100)	(226)	(326)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(2)	(7)	(9)
Egyenleg 2025.06.30-án	(102)	(233)	(335)

Nettó érték	Saját fejlesztésű szoftver	Egyéb immateriális javak	Összesen
Egyenleg 2024.12.31-én	2	25	27
Egyenleg 2025.06.30-án	-	21	21

8. Befektetési és értékesítési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanok

Az ingatlanok nettó értéke 2025.06.30-án:

Bruttó érték	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2024.12.31-én	5 476	2 186	7 662
Árfolyamváltozás hatása	-	(28)	(28)
Növekedés	3 551	2	3 553
Értékesítésre tartottra minősítés	-	(2 161)	(2 161)
Egyenleg 2025.06.30-án	9 027	-	9 027

Értékcsökkenés	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2024.12.31-én	(562)	(44)	(606)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(156)	(4)	(161)
Értékesítésre tartottá minősítés	-	48	48
Egyenleg 2025.06.30-án	(718)	-	(718)

0

Nettó érték	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2024.12.31-én	4 914	2 142	7 056
Egyenleg 2025.06.30-án	8 309	-	8 309

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

Értékváltozást az alábbi tényezők okozták:

- halmozott értékcsökkenési leírás elszámolása
- Szerémi úti ingatlanvásárlás illetéke
- Bérleménykialakítás a Szerémi úti ingatlanban
- Cyrano Hotel EUR-ban kimutatott értékének forintra történő átváltása
- Kárpát utcai ingatlan, Eötvös utcai ingatlan, Cyrano hotel értékesítésének szándéka

A Kárpát utcai befektetési célú ingatlant a Csoport a 2025. május 27-én megkötött adásvételi szerződés alapján értékesítésre jelölte ki, ezért az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard hatóköre alól kikerült, ezért ezek után azt az IFRS 5 Értékesítési céllal tartott befektetett eszközök és megszűnő tevékenységek standard előírásai szerint kell kezelni. A Csoport a vagyoni elemet az értékesítésre tartott ingatlanok között mutatja ki. A tulajdonjog átruházására 2025. július 21-én került sor.

További két ingatlan – a Cyrano Hotel és az Eötvös utcai ingatlan – esetében a Csoport szintén az értékesítés mellett döntött, a korábbi hasznosítási koncepció helyett. A Csoport aktívan keresi a potenciális vevőket, és azok értékesítése – a rendelkezésre álló információk szerint – egy éven belül valószínűsíthető, ezért ezeket az ingatlanokat is át kellett sorolni az IFRS 5 standard hatálya alá (értékesítési céllal tartott eszközök).

Az átsorolás kapcsán – tekintettel a megváltozott hasznosítási módra is – a Cyrano Hotel könyv szerinti értékét 871 millió forinttal csökkenteni kellett, amelyet a Csoport az átsoroláskor mint eredményt terhelő tétel jelenített meg. Az ingatlanok az értékesítési céllal tartott eszközök között szerepelnek a mérlegben.

Az ingatlanok nettó értékét 2025.06.30-án az alábbi táblázat szemlélteti:

Ingatlan megnevezése	Bekerülési érték	Bekerülési érték módosítás átváltás miatt	Halmazott értékcsökkenés	Nettó érték
Szolnoki ipari ingatlan	587	-	(134)	453
Budaörsi ipari ingatlan	1 390	-	(228)	1 162
Budaörs, Kinizsi utcai ipari ingatlan	625	-	(104)	521
Budapest, Szerémi úti irodaház*	6 425	-	(253)	6 173
Összesen	9 027	-	(719)	8 309

*Csak a befektetési célú ingatlannak minősülő rész.

Előző évben az ingatlanok nettó értékei az alábbiak szerint alakultak:

Ingatlan megnevezése	Bekerülési érték	Bekerülési érték módosítás átváltás miatt	Halmazott értékcsökkenés	Nettó érték
Kárpát utcai iroda	99	-	(24)	75
Szolnoki ipari ingatlan	587	-	(124)	463
Cyrano Hotel, Franciaország	1 831	68	-	1 899
Budaörs, Kinizsi utca 4-6 ipari ingatlan	1 388	-	(209)	1 179
Budapest, Eötvös utcai lakóingatlan	188	-	(21)	167
Budaörs, Kinizsi utcai 4 ipari ingatlan	624	-	(87)	537
Budapest, Szerémi úti irodaház *	2 877	-	(141)	2 736
Összesen	7 594	68	(630)	7 056

*Csak a befektetési célú ingatlannak minősülő rész.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A befektetési célú ingatlanok megtérülő értékét a Csoport utoljára 2025. június 30. napjára tesztelte. Az átsorolással érintett Cyrano Hotel esetében a megváltozott hasznosítási koncepció és a piaci értékelés eredménye alapján értékvesztést kellett elszámolni, amely 871 millió forinttal csökkentette a könyv szerinti értéket. Az Eötvös utcai ingatlan vonatkozásában ugyanakkor a vizsgálat nem tárt fel olyan körülményt, amely értékvesztés elszámolását indokolná.

Az ingatlanok valós értéke 2025.06.30-án:

Megnevezés	Valós érték 2025.06.30.
Szolnoki ipari ingatlan	560
Budaörsi ipari ingatlan	1 304
Budaörs, Kinizsi utcai ipari ingatlan	627
Budapest, Szerémi úti irodaház	7 239
Összesen	9 730

Értékesítési célú ingatlanok

Az átsorolásra kerülő értékesítési célú ingatlanok könyv szerinti értéke az alábbiak szerint alakul:

Megnevezés	Könyv szerinti érték 2025.06.30.
Cyrano Hotel, Franciaország	1 002
Budapest Eötvös utcai lakóingatlan	166
Budapest. Kárpát utcai ingatlan	73
Összesen	1 241

9. Ingatlanok

A Szerémi úti ingatlan saját használatú része a Neo Property Services Zrt. által használt terület, amely a befektetési célú ingatlanok közül került átsorolásra erre a pozícióra 2024.12.31-én.

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Bruttó érték	Ingatlanok
Egyenleg 2024.12.31-én	794
Vásárlás/felújítás	748
Egyenleg 2025.06.30-án	1 542

Értékcsökkenés	Ingatlanok
Egyenleg 2024.12.31-én	(38)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(26)
Egyenleg 2025.06.30-án	(64)

Nettó érték	Ingatlanok
Egyenleg 2024.12.31-én	756
Egyenleg 2025.06.30-án	1 478

10. Gépek, felszerelések, berendezések

E kategóriába sorolt eszközök alakulása 2025 I. félévében:

Bruttó érték	Gépek, felszerelések, berendezések	Összesen
Egyenleg 2024.12.31-én	750	750
Vásárlás	44	44
Egyenleg 2025.06.30-án	794	794

Értékcsökkenés	Gépek, felszerelések, berendezések	Összesen
Egyenleg 2024.12.31-én	(667)	(667)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(34)	(34)
Egyenleg 2025.06.30-án	(701)	(701)

Nettó érték	Gépek, felszerelések, berendezések	Összesen
Egyenleg 2024.12.31-én	83	83
Egyenleg 2025.06.30-án	93	93

11. Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

A Csoport a következő egyéb követelésekkel és időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

Megnevezés	2025. június 30.	2024. december 31.
Egyéb nem nyereségadó követelések	42	101
Adott előlegek	253	312
Árbevétel, egyéb kamatbevétel, egyéb bevétel elhatárolása	3 568	1 000
Szerződéses eszközök	215	995
Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása	181	33
Adott óvadék	8	7
Adott kaució	3	2
Teljesítési és garanciális biztosítékok	38	53
Összesen	4 308	2 503

Az előlegek a szállítóknak és munkavállalóknak későbbi elszámolásra adott előlegekből állnak. A szállítóknak 244 M Ft adott előleget tart nyilván a Csoport.

A szerződéses eszközök között szerepel az adott időszak alatt teljesedő szerződésekből származó elszámolt bevétel, amelyet a Csoport már közgazdasági értelemben végrehajtott, de még nem számlázhatta ki a szerződés szerint.

A bevétel elhatárolások között a 2025. első félévére járó, de még ki nem számlázott árbevételek összege szerepel, amely főként az ingatlanüzemeltetési üzletágból fakad.

Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása során jeleníti meg a Csoport a 2025.06.30-ig keletkezett olyan eredményt terhelő költségeket, ráfordításokat, melyek részben a mérlegfordulónapot követő időszakot terhelik.

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

12. Saját tőke

Jegyzett tőke

A 2025.04.07-én bejegyzett tőkeemelés során az Anyavállalat jegyzett tőkéje 813 MFt-tal növekedett.

Az Anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek névértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2025.06.30	2024.12.31
Január 1-jén meglévő részvények névértéke	834	834
Változás év közben	813	-
Összesen	1 647	834

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az Anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek darabszámát az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2025.06.30 (db)	2024.12.31 (db)
Törzsrészvény („C”) sorozat (25 Ft/db)	40 026 239	33 355 200
Törzsrészvény („D”) sorozat (nem tőzsdei sorozat - 100 Ft/db)	6 461 375	-
Összesen	46 487 614	33 355 200

A „C” sorozatú törzsrészvények mindegyike 1 szavazatra, míg a „D” sorozatú törzsrészvények mindegyike 4 szavazatra jogosít. A „D” sorozatú részvény tulajdonosa jogosult 1 db „D” sorozatú részvény helyett 4 db „C” sorozatú részvényre történő átváltást kezdeményezni, az Igazgatótanács döntése alapján.

Ázsió

Az ázsió a vállalati részvények kibocsátásakor a névérték fölött kapott összeget tartalmazza. Az ázsió értéke 2022. év óta először 2025-ben változott, az új részvénykibocsátás eredményeként.

A „C” sorozatú törzsrészvények kibocsátási értéke 308,4584 Ft/db, a „D” sorozatú részvények kibocsátási értéke 1 233,8336 Ft/db volt.

A magas kibocsátási érték következtében az ázsió összege 9 217 M Ft-tal emelkedett.

13. Banki hitelek

A Csoport bankhitel-állománya 2025. június 30-án 9 586 MFt volt (2024. december 31.-én 9 989 MFt), amely az alábbi lejáratú struktúrában oszlik meg:

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Adós	Lejárat	Kamat	2025.06.30	1 éven belül esedékes	5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
AKKO Invest Nyrt.	2036.03.31	2,5%	9 069	369	2 722	5 978
4 Stripe Zrt.	2032.02.29	1,9%	343	23	320	-
Deniro Zrt.	2034.12.31	1 havi BUBOR+1,8%	174	4	46	124
Összesen			9 586	396	3 088	6 102

Adós	Lejárat	Kamat	2024.12.3 1.	1 éven belül esedékes	5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
AKKO Invest Nyrt.	2036.03.31.	2,5%	9 434	734	2 941	5 759
4 Stripe Zrt.	2032.02.29.	1,9%	376	48	233	95
Deniro Zrt.	2034.12.31.	1 havi BUBOR +1,8%	179	9	170	-
Összesen			9 989	791	3 344	5 854

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

A hitel állományának változását az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	Hosszú lejáratú hitelek	Rövid lejáratú hitelek
Nyitó	9 198	791
Tőketörlesztés	-	(394)
Kamat fizetés 2025.06.30-ig	-	128
Félév végi átértékelés	(7)	(1)
Záró	9 191	395

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 2026.12.31., a kamat mértéke a mindenkorli jegybanki alapkamat 2 % -kal növelt értéke.

A kölcsön összege az üzleti év során felhalmozódott kamat összegével növekedett 2024.12.31-hez képest.

15. Céltartalékok

A céltartalék képzése és felhasználása az alábbi jogcímekkel kapcsolatosan történt:

Céltartalék képzés	Nyitó	Képzés	Felhasználás	Feloldás	Záró
Szerződésekből eredő kötbérezés, kárigények	412	-	(275)	-	137
Garanciális kötelezettségek	193	-	-	(57)	136
Összesen	605	-	(275)	(57)	273

A kötbér, kárigény miatti és a garanciális céltartalék az ingatlanüzemeltetés üzletág tevékenységéből fakad és nagyságrendje a normál üzletmenetnek megfelel.

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. 2024.12.31-én a törlesztések miatt 2 934 MFt fennálló hosszú lejáratú kötelezettsége állt fenn. A vételár hátralévő része 2025. első félévében kiegyenlítésre került.

17. Szállítói tartozások

A szállítói tartozások között kizárólag rövid időtávon belül lejáró tételek szerepelnek, amelyek nem diszkontált értéken kerültek megjelenítésre. Az egyenleg valós értéke és könyv szerinti értéke közel azonos.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Csoport legnagyobb szállítói egyenlegei 2025.06.30-án:

Partner neve	Egyenleg 2025.06.30-án
Cleverest Kft.	65
DAMASZTOR Kft.	247
Dunarent Közúti Szolg. és Szerv. Kft.	37
ESG Holding Zrt.	49
Garder Building Kft.	42
GreenVent Kft.	200
Inviar Kft.	57
Jánosik és Társai Kft.	53
Nett Építőipari Ker. és Szolg. Kft.	52
Royal Bontó Kft.	49
Top Cop Security Zrt.	82
Összesen	933

A Csoport legnagyobb szállítói egyenlegei 2024.12.31-én:

Partner neve	Egyenleg 2024.12.31-én
Art Expo Kft.	322
BAU-GÉP 2000 KFT.	321
CFS Group Kft.	201
DAMASZTOR Kft.	472
IL-GENERÁL '86 Építőipari Kft.	260
LABOR-TREND Kft.	249
Norisz-Ép Kft.	193
NYUGAT-ÉP HÚSZ Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	253
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	2 790
Összesen	5 061

18. 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.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	2025. június 30.	2024. december 31.
Adóegyenlegek	877	1 441
Bérrel kapcsolatos tételek	569	604
Bírság, önellenőrzési, késedelmi pótlék	1	-
Mérlegfordulónap előtti időszakot terhelő költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 121	5 238
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	70	15
Vevőtől kapott előleg	28	112
Kapott kaució	35	23
Kapott óvadék	2	2
Kapott biztosítékok	242	-
NAV illeték	79	-
MEVINVEST Kft-től kapott kölcsön	-	554
Egyéb tételek	6	1
Összesen	8 031	7 990

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

Kapott kauciók az alábbi Csoporttagokhoz kapcsolódnak:

Megnevezés	2025.06.30
4 Stripe Zrt.	13
Deniro Zrt.	10
Összesen	23

19. Pénzügyi eszközök és kötelezettségekkel kapcsolatos általános közzétételek és a valós érték hierarchiája

Az IFRS 13 alapján a Csoport a valós értéken értékelt eszközei és kötelezettségei tekintetében, a következetesség és az összehasonlíthatóság növelése érdekében az alábbiak szerint mutatja be a három fokozatú értékelési szint szerinti valós érték hierarchiát:

hierarchián belül különböző szintekre lehet besorolni. Ezekben az esetekben a valós értéken történő értékelés a valósérték-hierarchiának teljes egészében abba a szintjébe kerül besorolásra, amelyben a teljes értékelés szempontjából jelentős legalacsonyabb szintű input szerepel. Annak felméréséhez, hogy egy konkrét input mennyire jelentős a teljes értékelés szempontjából mérlegelés szükséges, amely során figyelembe kell venni az eszközre vagy a kötelezettségre vonatkozó tényezőket.

Értékelési szint 1: olyan jegyzett, általában tőzsdei árak homogén eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain, amelyekhez a Csoport az értékelés időpontjában hozzáférhet.

Értékelési szint 2: a jegyzett árakon kívüli, az eszköz vagy kötelezettség vonatkozásában akár közvetlenül, akár közvetve megfigyelhető inputokat is tartalmazó mérés.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai

Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre

Minden adat Milliós Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Értékelési szint 3: az eszköz vagy a kötelezettség értékét nem közvetlenül megfigyelhető inputokat is felhasználó mérés.

A Csoport az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik		
Megnevezés	2025.06.30	2024.12.31
Vevőkövetelések	7 976	13 571
Óvadékok, biztosítékok, kauciók	11	9
Zártolt pénzeszközök	564	486
Pénzeszköz és egyenértékeseik	719	1 612
Összesen	9 270	15 678

-

Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik		
Megnevezés	2025.06.30	2024.12.31
Banki hitelek	9 586	9 989
Szállítói tartozások	1 997	9 399
MEVINVEST Kft-től kapott kölcsön	-	554
Kapott óvadék, kaució, biztosíték	279	25
Lízing kötelezettségek	691	998
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	374	363
Akvizíció halasztott vételára	-	2 934
Összesen	12 927	24 262

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A valós érték hierarchiában a következő módon helyezkednek el az egyes instrumentumok:

Megnevezés	2025.06.30.			2024.12.31.		
	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3
Pénzügyi eszközök						
Vevőkövetelések	-	-	7 976	-	-	13 571
Óvadékok, biztosítékok, kauciók	-	-	11	-	-	9
Zárolt pénzeszközök	564	-		486	-	-
Pénzeszköz és egyenértékeseik	719			1 612		
Összesen (eszközök)	1 283	-	7 987	2 098	-	13 580
Pénzügyi kötelezettségek						
Banki hitelek, lízingek	-	-	10 277	-	-	10 987
Szállítói tartozások	-	-	1 997	-	-	9 399
MEVINVEST Kft-től kapott kölcsön	-	-	-	-	-	554
Kapott óvadék, kaució, biztosíték	-	-	279			25
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-	374			363
Akvizíció halasztott vételára	-	-	-			2 934
Összesen (kötelezettségek)	-	-	12 927	-	-	24 262

Egyéb közzétételek

20. 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 működési szegmensek azonosítása a Csoport belső jelentési struktúráján alapul, amely szerint a menedzsment rendszeresen elemzi. A CODM havi jelentésekben kap tájékoztatást árbevételről, közvetlen költségekről és szegmens szintű eredményről. Az IFRS 8 szerinti beszámolási szegmensek megegyeznek a belső riportingban használt bontással.

A Facility Management ingatlanüzemeltetéssel kapcsolatos tevékenységeket tartalmaz.

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

A GKI (Generál Kivitelezési Igazgatóság) üzletágon belül irodaházakhoz, különböző létesítményekhez kapcsolódó építések, felújítások tervezését és teljes körű kivitelezését, valamint értékesítési célú lakóingatlan projektek generálkivitelezését végzi.

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

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2025.06.30.

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Ingatlan üzemeltetés	10	-	11 083	11 094
Ingatlan eladásából származó bevétel	-	31	-	31
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	101	-	-	101
Ingatlan fejlesztés	-	-		
Szegmens árbevétel	111	31	11 083	11 225
Közvetlen ráfordítások	(262)	(875)	(9 962)	(10 228)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(89)	(13)	(359)	(461)
Egyéb ráfordítások, nettó	(21)	(1)	28	6
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(193)	-	(26)	(219)
Adózás előtti szegmens eredmény	(454)	(858)	764	(548)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	ITS üzletág	GKI üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Ingatlan üzemeltetés	5 714	-	236	17 044
Ingatlan eladásából származó bevétel		-		31
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	-	-	-	101
Ingatlan fejlesztés		2 099		2 099
Szegmens árbevétel	5 714	2 099	236	19 274
Közvetlen ráfordítások	(5 100)	(2 125)	(367)	(18 691)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(203)	(74)	(12)	(750)
Egyéb ráfordítások, nettó	14	5	1	26
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(13)	(5)	(26)	(263)
Adózás előtti szegmens eredmény	412	(100)	(168)	(404)

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Árbevétel külső felektől	111	31	11 083	11 225
Árbevétel csoporton belül	35	-	128	162
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	111	31	11 083	11 225
				-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	(454)	(858)	764	(548)

Megnevezés	ITS üzletág	GKI üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Árbevétel külső felektől	5 714	2 099	236	19 274
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	162
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	5 714	2 099	236	19 274
				-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	412	(100)	(168)	(404)

Árbevételek levezetése				2025.06.30
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen				19 038
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése				162
Szegmenshez nem rendelt bevételek				236
Eredmény levezetése				
Szegmenshez rendelt eredmény				(236)
Szegmenshez nem rendelt eredmény				(168)
				(404)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Állami finanszírozású vevőkhöz kapcsolódó adatok	2025.06.30	2024.06.30
Bevétel	3 352	2 766
Közvetlen anyagjellegű költség	(2 080)	(1 813)
Eredmény	1 272	953

Összehasonlító adatok (2024.06.30.):

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	49	63		112
Parkoló bérbeadás bevétele	-	-	-	-
Továbbszámlázott költségek bevétele	-	-	-	-
Ingatlan üzemeltetés	-	-	8 255	8 255
Ingatlan értékesítéséből származó bevétel	-	-	-	-
Egyéb tételek	4	-	1 073	1 077
Szegmens árbevétel	53	63	9 328	9 444
Közvetlen ráfordítások	(60)	(84)	(8 227)	(8 371)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(3)	(52)	(300)	(355)
Egyéb ráfordítások, nettó	(7)	(3)	68	58
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(25)	-	31	6
Adózás előtti szegmens eredmény	(42)	(76)	900	780

Megnevezés	ITS üzletág	GKI üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	-	-	-	112
Parkoló bérbeadás bevétele	-	-	-	-
Továbbszámlázott költségek bevétele	-	-	-	-
Ingatlan üzemeltetés	5 069	4 808	253	18 385
Ingatlan értékesítéséből származó bevétel	-	-	-	-
Egyéb tételek	-	-	-	1 077
Szegmens árbevétel	5 069	4 808	253	19 574
Közvetlen ráfordítások	(4 471)	(4 751)	(458)	(18 051)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(163)	(155)	(14)	(687)
Egyéb ráfordítások, nettó	37	35	(8)	122
Pénzügyi ráfordítások, nettó	17	16	41	80
Adózás előtti szegmens eredmény	489	(47)	(186)	1 038

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

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

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

Földrajzi információk

A Csoport bevételeinek döntő része belföldi értékesítésből származik. 2025 I. félévében a bevétel 99,86%-át Magyarországon, míg a fennmaradó részt Franciaországban realizálta.

	2025.01.01.-2025.06.30.	2024.01.01.-2024.06.30.
Magyarország	19 243	19 574
Franciaország	27	-
Összesen	19 270	19 574

Információ a jelentős vevőkről

A Csoportnak 2024-ben és 2025-ben is egyetlen olyan vevője volt, akitől az árbevétel 10%-át meghaladó összegű árbevétele származott, aki a Facility Management szegmenshez tartozik. Az árbevétel összege 2025 I. félévében 2.701 e Ft volt.

Más vevőtől egyik évben sem származott a Csoport árbevételének 10%-át elérő vagy meghaladó összegű bevétel.

21. 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.

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	4 000	-	4 000
Juttatások	2 550	-	2 550
Összesen	6 550	-	6 550

A juttatások részeként tiszteletdíj került elszámolásra.

Konszolidációs körön kívüli kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A Csoport az alábbi kapcsolt felekkel folytatott ügyletek eredményeként az alábbi mérleg- és eredménykimutatásban szereplő pozíciókkal rendelkezett az üzleti év során:

Cégnév	Összeg	Eredménypozíció
MEVINVEST Kft.	8	Fizetendő kamat
WING Zrt.	11	Fizetendő kamat
WING Zrt.	2	Ingatlan üzemeltetés bevétele
Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt	1	Ingatlan üzemeltetés bevétele

Cégnév	Összeg	Mérlegpozíció
WING Zrt.	374	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök
WING Zrt.	2	Vevőkövetelések
Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt	1	Vevőkövetelések

22. Leányvállalatok által fizetett osztalék

A NEO Property Services Zrt. a 2025. első féléve folyamán 2 363 Mft osztalékot fizetett tulajdonosainak, ebből 804 Mft-ot az AKKO Invest Nyrt-nek és 1 559 Mft-ot az Elitur Invest Zrt-nek. A konszolidált pénzügyi kimutatásokban ezek az osztalékok kiszűrésre kerültek.

23. Időközi időszakot követő események

- 2025.07.21-én értékesítésre került a Kárpát utcai iroda 1/1 tulajdoni hányada, melyet független harmadik fél részére értékesített a Csoport.

A fordulónapot követően a globális gazdasági környezetet továbbra is jelentős geopolitikai feszültség terheli. Ide tartozik az orosz–ukrán konfliktus, amelynek részeként az olajvezetékek körüli viták ismét napirendre kerültek, a közel-keleti konfliktus eszkalációja, valamint az Irán által fenntartott fenyegetés a Hormuzi-szoros lezárására.

Ezen túl a Vörös-tenger térségében zajló biztonsági helyzet és a hajózási útvonalak elterelése tovább növeli a globális kereskedelem költségeit és bizonytalanságát.

A Társaságnak nincs közvetlen kitettsége az érintett régiókban, így ezek az események nem minősülnek módosító eseménynek, és a pénzügyi kimutatásokban nem indokolnak változtatást.

A vezetőség ugyanakkor folyamatosan figyelemmel kíséri a fejleményeket és azok közvetett hatásait a Csoport működésére és pénzügyi teljesítményére

24. Könyvvizsgálóval kapcsolatos közzétételek

A 2000. évi C. Számvitelről szóló törvény alapján Társaságunknál kötelező az éves beszámoló könyvvizsgáló által történő auditálása.

2024.12.31-ig a könyvvizsgálatot az UNIKONTO Számvitelkutató Kft. látta el (1092 Budapest, Fővám tér 8. III/317.3.; adószáma: 10491252-2-43; kamarai regisztrációs sz.: 001724).

Az UNIKONTO Számvitelkutató Kft. részéről a könyvvizsgálói feladatok ellátásáért felelős személy Dr. Lakatos László Péter (könyvvizsgálói igazolvány száma: 007102) volt.

2025.01.01-től a könyvvizsgálatért felelős PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; nyilvántartásba vételi szám: 001464).

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős könyvvizsgáló Balázs Árpád (anyja neve: Kozma Hedvig, lakcíme: 1124 Budapest, Dobsinai u. 1. FE 3. ajtó, kamarai tagsági száma: 006931).

Jelen féléves pénzügyi kimutatásokban szereplő adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2025.06.30-ra végződő félévre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

25. Számviteli szolgáltató

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

26. Az időközi pénzügyi kimutatások közzétételre való engedélyezése, a kibocsátó nyilatkozatai

Ezt az időközi pénzügyi kimutatást a Csoport 2025. szeptember 30-i igazgatótanácsai és auditbizottsági ülése közzétételre engedélyezte.

A Társaság kijelenti, hogy a 2025. 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 2025. 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, 2025. szeptember 30.

AKKO Invest Nyrt képviselőiben:

.....

Steinberg Noah Milton
igazgatótanács elnöke

.....

Gyáfrás Sándor
igazgatótanács tagja/vezérigazgató



AKKO Invest Nyrt.
Üzleti- és Vezetőségi Jelentése
a 2025. év I. félévéről

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

A félév üzleti környezete és eredményei

A Társaság 2025. év I. félévét, mint teljes átfogó eredmény 520 millió forint veszteséggel zárta. Az árbevétel tavaly ugyanezen időszakhoz képest minimális eltérést mutat, míg az adózás előtti eredmény a tavalyi év ugyanezen időszakához képest nagy mértékben csökkent. A veszteség fő forrása, hogy a Cyrano Hotel könyv szerinti értékét 871 millió forinttal csökkenteni kellett a megváltozott hasznosítási mód miatt.

Az EBITDA értéke ~8%-kal marad el a tavalyi év ugyanezen időszakához viszonyítva.

A Társaság saját tőke értéke jelentősen megnőtt – tekintettel az alaptőke-emelésre – így annak értéke a 2024.12.31-i időszakával összevetve, több, mint a duplájára emelkedett.

Továbbá, a tőkeemelésből befolyó készpénzből a Társaság tovább csökkentette a kötelezettség állományát.

Az AKKO csoport fő irányvonalát és stratégiáját a reálgazdaságban történő befektetések megvalósítása jelenti.

A Csoport jelenlegi ingatlan portfóliója

- Szolnokon és Budaörsön: ipari ingatlanokat,
- Budapesten: egy felújítandó értékesítésre szánt villa épületet a XII. kerületben,
- Budapest XIII. kerületi lakóingatlanban található irodát (mely a mérlegforduló utáni időszakban értékesítésre került),
- továbbá Budapest XI. kerület frekventált területén egy iroda épület 100%-os tulajdoni részét birtokolja.

Az ipari ingatlanok jelentős része kiskereskedelemi, valamint logisztikai létesítmény.

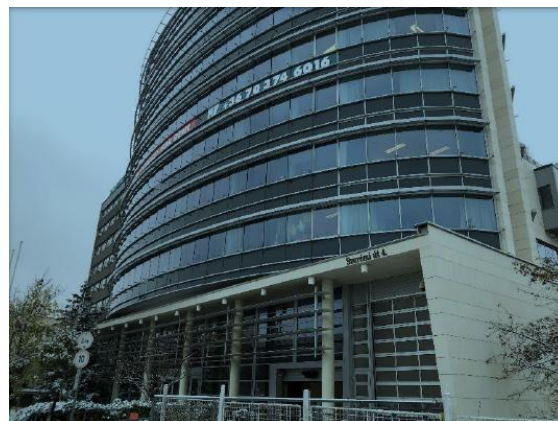
Az ingatlan portfólióba tartozik az ALQ SAS leánycégén keresztül egy franciaországi szálloda projekt (Cyrano Hotel – Juan-Les-Pins, Antibes), amelyet értékesíteni kíván a Társaság. A szállodához tartozó két külső

parkolóhely már értékesítésre került 2025. I. félévében.

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.). Az ingatlan könnyű megközelítésének és frekventált elhelyezkedésének köszönhetően számos lehetőséget rejt további hasznosítása területén. Az ingatlanban található irodák jelenleg bérbeadás útján kerülnek hasznosításra.

Az irodaterületek jelenlegi bérbeadottsága kb. 42%, de a Társaság mindent megtesz annak érdekében, hogy az irodaház mielőbb a maximális kihasználtsággal működjön, ezzel is elősegítve az ingatlan jövedelemtermelésének előmozdítását.



Telek területe: 3.597 m²

Felépítmények: 18.891 m²

Kárpát utca 50. ingatlan

Az ingatlan a XIII. kerületi lakásszövetkezet földszintjén található irodát foglalja magában. **A Társaság mérlegforduló utáni időszakban értékesítette az ingatlant.**

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.



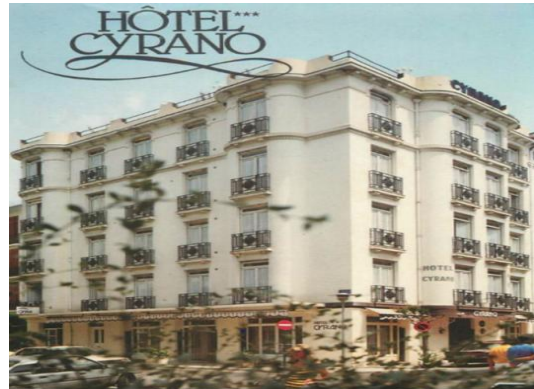
Telek területe: 48.627 m²

Felépítmények: 3.330 m²

ALQ SAS

Az egykori 3 csillagos, 36 szobás hotel projekt Franciaországban, Antibes városában 150 méter távolságra helyezkedik el a Juan-Les-Pins homokos tengerpartjától. Juan-Les-Pins az egyik legnépszerűbb város a környéken.

A földszint + 4 emeletes ingatlan renoválásához, apartman házzá történő átalakításához szükséges engedélyeztetési eljárás 2023 őszén sikerrel lezárásra került. Az ingatlanhoz kapcsolódóan tartott két külső helyszíni parkolóhely 2025. I. félévében értékesítésre került.



4 Stripe Zrt.

Az ingatlan Pest megyében, Budaörs városában található, mely Budapest 11. kerületétől nyugatra található. A településtől délre halad az M1-es és M7-es autópálya közös szakasza, illetve a településen keresztül halad az 1-es számú főút, így gyakorlatilag a főváros nyugati kapujában helyezkedik el.



Telek területe: 3.932 m²

Felépítmények: 3.904 m²

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

Deniro Zrt.

Az ingatlan a 4 Stripe Zrt. által tulajdonolt telek mellett helyezkedik el, vele azonos helyrajzi számon, külön albetétként. Budaörs főleg gazdasági, illetve kereskedelmi szempontból a fővárosi agglomeráció egyik legjelentősebb települése. Magyarország egyik legfrekvenciáltabb ipari, kereskedelmi és szolgáltatói központjának számít.



Telek területe: 1518 m²

Felépítmények: 1334 m²

Az ingatlan 100%-os bérbe adottsággal működik.

A PLUS Invest Zrt.

Az ingatlan Budapest XII. kerületének Svábhegyi részén helyezkedik el, exkluzív kivitelezésű ingatlanok környezetében. A társaság az ingatlant értékesíteni kívánja.



Telek területe: 2.269 m²

Felépítmény: 438,17 m²

Az AKKO csoport legfőbb befektetése a **NEO Property Services**, amely az 1999-es alapítása óta Magyarország meghatározó ingatlanszolgáltató vállalata.

A tevékenységei közé tartozik az integrált létesítménygazdálkodás, az ingatlankezelés, az ingatlanberuházásokhoz kapcsolódó projektmanagement, a társasházkezelés és az építőipari generálkivitelezés.

Országos lefedettségének, illetve a komplex, szinergiákra építő, ügyfélre szabott szolgáltatásainak köszönhetően, a NEO legfontosabb partnereivel hosszú évek óta stabil viszonyban dolgozik.

A vállalatnak közel 300 ügyfele van, közöttük Magyarország legjelentősebb nagyvállalatai: MOL, Magyar Telekom, EON, MVM, MÁV, WING, Corvinus Egyetem, MTVA, Praktiker, Metro, Coloplast.

Partnerei számára több mint 3 millió négyzetméter ingatlanterületet üzemeltet, több mint 10 millió négyzetméter külterületet gondoz, több tízezer négyzetméter létesítményt épített, és több mint 3300 társasházi albetétet kezel.



A Társaság bemutatása

A Társaság törzsrésztvényei 2011. február 15-én kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsde piacára, majd 2011. április 8-án a Stuttgart-i Értéktőzsdére (Börse Stuttgart).

2019. január 23-án a közgyűlési határozatoknak megfelelően a Társaság többek között új cégnevet, új vezetőséget kapott.

2020. november 2-án a Társaság részvényei a standard kategóriából átsorolásra kerültek a prémium kategóriába.

2025. április 30-i Éves Rendes Közgyűlés alkalmával szintén új vezetőség került megválasztásra.

A Társaság adatai

A Társaság neve: AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Főtevékenysége: 6421'25 Vagyonkezelés (holding), mely 2025. július 1-jével került bejegyzésre

Cégjegyzékszáma: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-140179

Székhelye: 1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.

A Társaság weboldala: www.akkoinvest.hu

A Társaság e-mail címe: info@akkoinvest.hu

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 törzsrészvényei 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.

A Társaság IFRS szerinti 2025. évi I. féléves konszolidált beszámolójába leányvállalatként az alábbi társaságok kerültek bevonásra:

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 %
* Az AKKO Invest Nyrt. 49%-os mértékben közvetlenül, míg 51%-os tulajdoni arányban az ELITUR Invest Zrt-n keresztül közvetett módon birtokolja a NEO Property Services Zrt. üzletrészeit	
Deniro Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-140820)	100 %

A Társaság 2025. évi I. féléves IFRS konszolidált jelentése a BÉT honlapján (www.bet.hu), az MNB által üzemeltetett közzétételi rendszeren (www.kozzetetelek.mnb.hu) és az AKKO Invest Nyrt. honlapján (www.akkoinvest.hu) is elérhető.

Alaptőke nagysága, összetétele

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2025. június 30-án:

Részvénysorozat	Névérték (Ft/db)	Kibocsátott darabszám	Össznévérték (Ft)
Törzsrészvény („C”) sorozat	25	40 026 239	1 000 655 975
Törzsrészvény („D”) sorozat (nem tőzsdei sorozat)	100	6 461 375	646 137 500
Alaptőke nagysága	n.a.	46 487 614	1 646 793 475

A Társaság törzsrészvényei a részvény névértékétől függő mértékű szavazati jogot testesítenek meg. Ennek megfelelően a Társaság minden „C” sorozatú 25 Ft névértékű törzsrészvénye 1 szavazatra jogosít.

A Társaság minden „D” sorozatú átváltoztatható 100 Ft névértékű részvénye után 4 szavazatra jogosít.

2025. I. félévében a Társaság alaptőkéje az alábbiak szerint változott:

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2025. április 7. napján bejegyezte a Társaság alaptőke emelését, így a Társaság jegyzett tőkéje 1.646.793.475 Ft, azaz egymilliárd-hatszáznegyvenhatmillió-hétszázkilencvenháromezer-négyszázhetvenöt forintra változott.

A Társaság alaptőkéje 40.026.239 db, „C” sorozatú, 1 szavazatra jogosító, egyenként 25 Ft névértékű, névre szóló dematerializált törzsrészvényből áll, továbbá 6.461.375 db, „D” sorozatú, 4 szavazatra jogosító, egyenként 100

Ft névértékű, névre szóló dematerializált részvényből áll.

Az újonnan kibocsátott részvények esetében 6.671.039 db, egyenként 25 Ft névértékű, „C” sorozatú törzsrészvény (kibocsátási értéke: 308,4584,- Ft/db), valamint 6.461.375 db, egyenként 100 Ft névértékű, „D” sorozatú részvény (kibocsátási értéke: 1.233,8336,- Ft/db) került előállításra.

Az újonnan előállított „C” sorozatú részvények 2025. április 22-én kerültek tőzsdei bevezetésre.

A „D” sorozatú részvények nem kerültek még tőzsdei bevezetésre.

A Társaság jelenleg nem rendelkezik saját részvénnel.

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

2025. I. félévben nem változott a Csoport szerkezete.

Előző félév teljesítményadatai

Az AKKO Invest Nyrt. jelentésében a 2025. év I. félévi folyamatairól számol be. A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatását a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készítette el a 2025. I. félévére vonatkozóan.

A Társaság veszteséggel zárta a 2025. I. félévet, mivel a Csoport két ingatlana (Hotel Cyrano és Eötvös úti villa) esetében a korábbi hasznosítási koncepció helyett az értékesítési koncepciót tartja a továbbiakban követendőnek és az átsorolás kapcsán - tekintettel a megváltozott hasznosítási módra is -, a Cyrano Hotel könyv szerinti értékét 871 millió forinttal csökkenteni kellett, amelyet a Csoport az átsoroláskor mint eredményt terhelő tételt jelenített meg. A Csoport aktívan keresi a potenciális vevőket mindkét ingatlanra.

Ennek ellenére az cégcsoport **EBITDA** összege meghaladta az **1,4 Mrd HUF** összeget.

Az Anyacég 2025. I. félévében megszerezte a Szerémi irodaház további fennmaradó 50%-át, így most már 100%-os tulajdonát képezi az ingatlan. Az alaptőke-emelés összegéből kifizetésre került a korábbi NEO Property Services Zrt. fennmaradó vételár hátraléka. Ennek köszönhetően a csoport kötelezettség állománya nagymértékben csökkent, ami hozzájárulhat a további növekedéshez is.

NEO Property Services Zrt. 2025.03.24-én osztalékfizetésről határozott a Csoporttagok részére.

o Elitur Invest Zrt-nek járó osztalék összege: 1.558.703.000 Ft

o AKKO Invest Nyrt-nek járó osztalék összege: 804.088.000 Ft

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)	2025.06.30.	2024.06.30.	2023.06.30.	2022.06.30.	2021.06.30.
Saját tőke	19 103 000 000	9 350 000 000	7 607 000 000	6 263 000 000	5 646 797 000
Adózás előtti eredmény	--404 000 000	1 038 000 000	574 000 000	481 000 000	438 299 000

NEO Property Services Zrt. 2025 I. féléves üzleti beszámolója

A NEO Property Services Zrt. 2025 I. félévi pénzügyi teljesítménye enyhén elmarad a 2024. év azonos időszakához képest. Ennek oka az elnyert új generálkivitelezési megbízás (a Római Park, amely a III. kerület legújabb, Duna-part közeli, magas műszaki minőséget biztosító, A+ energetikai besorolású lakóparkja), amely az elvárásokhoz képest 3 hónap késéssel indult. Mindez nem befolyásolja az éves teljesítményt, a vállalat előrejelzése azzal számol, hogy az elmúlt évekhez hasonlóan idén is növekszik mind árbevételben, mind pedig eredményben.

	2018 H1	2019 H1	2020 H1	2021 H1	2022 H1	2023 H1	2024 H1	2025 H1
ÁRBEVÉTEL	8 454	9 528	11 012	11 058	11 219	15 558	19 457	19 265
EBT	505	534	666	844	852	1 079	1 292	1 113

adatok Mft-ban

Az elmúlt évről leadott éves beszámolók alapján a vállalat megőrizte stabil piaci helyzetét. A COVID óta fennálló negatív gazdasági környezet ellenére töretlen a fejlődése. A gazdaság stagnálását, az évek óta tapasztalható magas inflációt, a munkaerő piaci turbulenciáit (szakképzett munkaerő hiánya, kétszámjegyű éves bérnövekedés) rugalmas üzletpolitikával, a helyzethez alkalmazkodó vállalatirányítással sikerült jól kezelnie, így a vállalat eredményes működése továbbra is garantált. A NEO így továbbra is magas színvonalon nyújt országos lefedettséggel integrált ingatlan szolgáltatásokat több mint 300 ügyfelének.

Az **ingatlanüzemeltetési** (FM) piacon zajló kiélezett verseny ellenére a NEO új megbízásokkal tudta bővíteni portfólióját. E.ON korábbi budapesti üzemeltetési területe kibővült a dunántúli régióval, továbbá elkészült a NEO saját üzemeltetési szoftverének az E.ON vállalati igényeire szabott fejlesztése, illetve megtörtént annak implementálása. A NEO sikeresen szerepelt több közbeszerzési pályázaton, így elnyerte a MÁV, illetve a Károli Gáspár Református Egyetem által kiírt épületgépészeti karbantartási és hibaelhárítási szolgáltatásokra vonatkozó megbízásokat is. Emellett kiemelt jelentőségű akvizícióként könyvelhető el, hogy a magyar kormány által indított Magyar Falu Program keretében megvalósuló vasútállomások felújításából a MÁV Zrt. két helyszín rekonstrukciójával a NEO-t bízta meg. Stratégiai fontosságúnak tekinthető az eredetileg 2026.01.31-én lejáró MOL Nyrt.-vel kötött üzemeltetési szerződés további egy évvel történő meghosszabbítása. Továbbá az FGSZ Zrt. takarítási és műszaki üzemeltetési tender elnyerésével a NEO újabb 3 éves megbízást kapott. Kiemelt jelentőséggel bír, hogy a MOHU is a NEO-t bízta meg budapesti épületei komplex üzemeltetési feladataival.

Az üzemeltetés mellett felépítésre került egy tapasztalt mérnökökből álló **generálkivitelezési** csapat. Miután az üzletág 2024 év végével készre jelentette a LIVING Le Jardin I. 165 lakásos társasház kivitelezését, 2025 elején elnyerte a 257 lakásos Római Park társasház generálkivitelezését, illetve a Liberty irodaházban az AutoWallis Nyrt. számára kialakítandó irodaterület fit out munkáit is. A kivitelezési projektek, legyen szó bérlemény kialakításról, zöld mezős beruházásról vagy ingatlan bővítésről, átépítésről különösen hangsúlyosak a vállalat stratégiáját illetően. Ez az a terület, amire a NEO árbevétel és eredmény tekintetében a legnagyobb növekedési potenciálként tekint.

Az **ingatlankezelési** (PM) tevékenység tovább tudott bővülni. A NEO az AKKO Invest Nyrt. megbízásából feladatul kapta a XI. kerületi Szerémi út 4. szám alatt található irodaház komplex hasznosítását. A PM üzletág a társasházkezelési szolgáltatás piacán is egyre jobban pozicionálja magát (Buda Part Lucius Társasház, Óbuda-Testvérhegy Lakókert Társasház, Le Jardin I. Társasház). Egyre több régi és újépítésű társasház dönt úgy, hogy a NEO csapatára bízza ingatlanának kezelését.

A kiemelt ügyfelekkel (WING, MOL/FGSZ/MOHU, Magyar Telekom, MÁV, Praktiker, E.ON/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** folyamatára. Internetalapú saját fejlesztésű CAFM rendszerének (NMBS) folyamatos továbbfejlesztése és ügyfelei körében történő hasznosítása kiemelt prioritással bír.

A piaci és a tulajdonosi elvárásokkal összhangban a NEO menedzsment 2022-ben meghozta az éves ESG jelentés készítéssel kapcsolatos pozitív döntését. E területen szakmai tanácsadóként a kezdetektől szorosan együttműködik a piac egyik legelismertebb tanácsadó vállalatával, a PwC-vel. A 2023 szeptemberében kiadott első ESG jelentés után 2024 Q3-ban kiadta második, 2025-ben pedig harmadik ESG jelentését.

A NEO az év második felében kiemelkedően sok eseti megrendeléssel (üzemeltetés) és projekt munkával (kivitelezés) számol, amely várakozásaik szerint tovább javítja az első félévben elért teljesítményt. Ennek köszönhetően, a külső gazdasági környezet okozta nehézségek (alapanyag árak és rezsiköltségek növekedése, valamint ezekkel szorosan összefüggő folyamatosan érkező alvállalkozói díjmelési igények, illetve a kétszámjegyű éves bérnövekedés) ellenére a **NEO a 2025-ös üzleti évben ismét kimagaslóan jó eredményt prognosztizál.**

Az AKKO Invest Nyrt. 2025. év I. féléves közzétételei		
Január	16	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	16	Rendkívüli tájékoztatás - garázs eladásról
	30	Rendkívüli tájékoztatás - garázs eladásról
Február	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	10	Rendkívüli tájékoztatás
	11	Sajtóközlemény - NEO Property Services Zrt. - Római Park
Március	28	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	13	Módosított Társasági Eseménynaptár
	19	Rendkívüli tájékoztatás - Mevinvest Kft. Végleges kötelezettségvállalás
	31	Rendkívüli tájékoztatás igazgatótanácsi -és auditbizottsági tisztségek lemondásáról
	31	Közzgyűlési meghívó - 2025.04.30.
Április	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	2	Rendkívüli tájékoztatás - Prutkay Zoltán lemondása igazgatótanácsi tisztségéről
	8	Rendkívüli tájékoztatás tőkeemelés cégbírósági bejegyzéséről
	9	Alapszabály - 2025.03.27.
	9	Közzgyűlési előterjesztések
	10	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés - B+N Referencia Zrt.
	10	Rendkívüli tájékoztatás - ingatlan tulajdonrész megvásárlásának zárásáról
	10	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés - Dayton Invest Kft.
	10	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés - Mevinvest Kft.
	17	Rendkívüli tájékoztatás - Új részvények tőzsdei bevezetéséről
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	30	Közzgyűlési határozatok
	30	2024. évi Egyedi és Konszolidált IFRS Jelentés
	30	2024. évi Felelős Társaságirányítási Jelentés
	30	2024. évi Javadalmazási Jelentés
Május	7	Rendkívüli tájékoztatás - új IT-AB tagok és részvénytulajdonuk
	14	Rendkívüli tájékoztatás - IT elnök és Vezérigazgató kinevezéséről
	27	Alapszabály - 2025.04.30.
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Június	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága

2025. január 16-án került publikálásra, hogy a B + N Referencia Zrt. a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (1) bekezdésében foglaltak alapján 2025. január 16. napján bejelentette, hogy szavazati

jogot biztosító AKKO Invest Nyrt. törzsrészevényeinek száma 2025. január 15. napján 3.308.000 darabra, részesedése és szavazati jogának mértéke 9,92%-ra változott.

Ugyanezen a napon adott hírt a Társaság, hogy értékesítésre került a Társaság Franciaországban bejegyzett leánycégeben, az ALQ SAS tulajdonában álló Center Bay-i gépkocsi beálló 34.000 EUR-os eladási áron.

2025. január 30-án értesítésre kerültek a befektetők, hogy értékesítésre került a Társaság Franciaországban bejegyzett leánycégeben, az ALQ SAS tulajdonában álló Bay Side-i gépkocsi beálló 43.000 EUR-os eladási áron.

2025. február 10-én tájékoztatásra került, hogy a Társaság leánycége, a NEO Property Services Zrt. a Budapest harmadik kerületében, Római Park néven épülő, tervezetten 2026-ban átadandó 257 lakásos lakópark generálkivitelezési feladatainak ellátására adott, 8 milliárd forintot meghaladó értékű tenderajánlata alapján a beruházó aznap megküldött tájékoztatása szerint a NEO Property Services Zrt-vel kíván generálkivitelezői szerződést kötni. A szerződés aláírása a szerződéses tárgyalások sikeres lezárultát követően, a következő hónapban várható.

2025. február 11-én Sajtóközlemény formájában került értesítésre a nagyérdemű a február 10-én már közzétett generálkivitelezési tenderrel kapcsolatosan, hogy Budapest harmadik kerületében épülő lakópark generálkivitelezési feladataira adott győztes ajánlatot a NEO Property Services Zrt., az AKKO Invest leányvállalata.

2025. március 13-án publikálásra került a Módosított Társasági Eseménynaptár.

2025. március 19-én a Társaság közzétette, hogy a korábbi 2024. november 29. napján tájékoztatásban közölteknek megfelelően a Társaság Igazgatótanácsa a 10/2024. (IV.19.) sz. közgyűlési határozatban kapott felhatalmazás alapján elhatározta a Társaság alaptőkéjének új részvények forgalomba hozatalával történő felemelését. Az Igazgatótanács az alaptőke felemelésére és a kibocsátandó új részvények teljességének átvételére a MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-202406; a továbbiakban „MEVINVEST”) jelölte ki, amely erre előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett.

2025. március 31-én adott hírt a Társaság, hogy Matskási István és Bosánszky Péter Márk a Társaságnál betöltött igazgatótanácsai és auditbizottsági tagi tisztségéről, 2025. április 30. napjára összehívott Éves Rendes Közgyűlés napjának hatályával lemondott.

Ugyanezen a napon került továbbá publikálásra a Társaság Közgyűlési Meghívója.

2025. április 2-án Prutkay Zoltán a Társaságnál betöltött Igazgatótanács tagi tisztségéről, 2025. április 30. napjára összehívott Éves Rendes Közgyűlés napjának hatályával lemondott.

2025. április 8-án adott hírt a Társaság, hogy a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2025. április 7. napján bejegyezte a Társaság alaptőke emelését, így a Társaság jegyzett tőkéje 1.646.793.475 Ft, azaz egymilliárd-hatszáznegyvenhatmillió-hétszázkilencvenháromezer-négyszázhetvenöt forint. A Társaság alaptőkéje 40.026.239 db, „C” sorozatú, 1 szavazatra jogosító, egyenként 25 Ft névértékű, névre szóló dematerializált törzsrészevényből áll, továbbá 6.461.375 db, „D” sorozatú, 4 szavazatra jogosító, egyenként 100 Ft névértékű, névre szóló dematerializált részvényből áll.

2025. április 9-én került publikálásra a Társaság új Alapszabálya (2025.03.27.), valamint nyilvánosságra hozta a Társaság az Éves Rendes Közgyűlésének előterjesztéseit.

2025. április 10-én a B+N Referencia Zrt. a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (1) bekezdésében foglaltak alapján bejelentést tett a Kibocsátó felé küszöb átlépésről.

Ugyanezen a napon a DAYTON-Invest Kft. a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (1) bekezdésében foglaltak alapján bejelentést tett a Kibocsátó felé küszöb átlépésről.

A továbbiakban pedig a MEVINVEST Vagyonkezelő Kft. a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (1) bekezdésében foglaltak alapján szintén bejelentést tett a Kibocsátó felé küszöb átlépésről.

2025. április 17-én adott hírt, hogy a Társaság Igazgatótanácsának 2024. november 29. napján meghozott 1/2024. (XI. 29.) számú igazgatótanácsi határozata alapján a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. 186/2025. számú határozatával a Társaság 6.671.039 darab, egyenként 25 forint névértékű, 166.775.975 forint össznévértékű dematerializált, névre szóló „C” sorozatú törzsrészcijéjét 2025. április 22. napjával a tőzsdei kereskedésbe bevezeti, melyre tekintettel a Terméklista adatai megfelelően módosításra kerülnek.

2025. április 30-án az Éves Rendes Közgyűlést követően nyilvánosságra hozta a közgyűlési határozatokat, valamint a 2024. évi Egyedi és Konszolidált IFRS jelentését a Fenntarthatósági és Taxonómia Jelentéssel együtt, továbbá a Könyvvizsgálói Jelentést, Felelős Társaságirányítási Jelentést, Javadalmazási jelentést, valamint az IT / AB jelentéseket.

2025. május 7-én került publikálásra, hogy a Társaság közgyűlése 2025. április 30. napján megtartott rendes közgyűlés alkalmával az alábbi személyek igazgatótanácsi taggá való megválasztásáról határozott:

- Steinberg Noah Milton,
- Vágó László János
- Giller Tamás,
- Mező Gyula Zoltán,
- Gyáfrás Sándor.

A Társaság közgyűlése 2025. április 30. napján megtartott rendes közgyűlés alkalmával az alábbi személyek auditbizottsági taggá való megválasztásáról határozott:

- Horváth Imre Attila,
- Giller Tamás.

Vágó László János igazgatótanácsi tagnak való megválasztásának napján – 2025. április 30. napján – 10.000 db AKKO „C” sorozatú törzsrészcijénnel (ISIN kód: HU0000170824) rendelkezett. A fenti megválasztott személyek közül Vágó László Jánoson kívül más tisztségviselő nem rendelkezett AKKO részcijénnel 2025. április 30. napján.

2025. május 14-én adott hírt a Társaság, hogy az aznapi igazgatótanácsi ülésen egyhangúlag Steinberg Noah Milton-t választotta meg a Társaság Igazgatótanácsának elnökének, továbbá Gyáfrás Sándort a Társaság új vezérigazgatójának.

2025. május 27-én került közzétételre a közgyűlési változások átvezetésével egységes szerkezetben elkészített Alapszabály (2025.04.30.).

Beszámolási időszakot követő közzétételek:

Az AKKO Invest Nyrt. közzétételei a mérlegforduló utáni időszakban		
Július	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Augusztus	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága

2025. július 21-én lezárásra került a Társaság Kárpát utcai ingatlanának eladása, tekintettel arra a tényre, hogy a vevő kifizette a fennmaradó vételár részletet, továbbá megtörtént az ingatlan birtokbaadása.

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 alaptőkéje 2025. I. félévében tovább növekedett az alaptőke-emelés következtében. Az Igazgatótanács célja olyan üzleti döntések meghozatala a szükséges erőforrások bevonásával, ami a Társaság hosszú távú stratégiájába illeszkedik, és további profitot, illetve jövedelmet termel 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 értéktéremtés.

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 törlesztésére.

Kiadások nagyságrendje:

Az AKKO Invest Nyrt. 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 tőkevesztéség lehetősége 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 Neo Property Zrt.-nek, a 4 Stripe Zrt.-nek és a Deniro Zrt.-nek van fennálló banki hitele. Az ingatlant tulajdonló leánycégek banki hiteleit főleg a bérleti díj bevételekből, míg az AKKO Invest Nyrt. fennálló hitelét 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, Pr, etc.) tud csak megvalósítani. A Társaságnál nincsenek egyéb bizottságok, az ellenőrzési feladatokat a könyvelővel együtt az igazgatótanács, 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 bérlőkben 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 tulajdona:

2025. június 30-án vezető tisztségviselők közül az alábbi tagok rendelkeztek AKKO Invest Nyrt. részvény tulajdonnal:

Név	Tisztség	"C" sorozatú törzsrészvény
Steinberg Noah Milton	igazgatótanács elnöke	0 db
Horváth Imre Attila	igazgatótanács alelnöke/auditbizottság tagja	43 000 db
Székely Gábor*	igazgatótanács tagja/auditbizottság elnöke	0 db
Vágó László János	igazgatótanács tagja	10 000 db
Giller Tamás	igazgatótanács tagja/auditbizottság tagja	0 db
Mező Gyula Zoltán	igazgatótanács tagja	0 db
Gyárfás Sándor	igazgatótanács tagja/vezérigazgató	0 db

*Székely Gábor a G&T Vagyonkezelő Zrt-n keresztül további 9.100 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészvénnyel 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 2025. április 30-ig:

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

Igazgatótanács tagjai 2025. április 30-tól:

- Steinberg Noah Milton – igazgatótanács elnöke
- Horváth Imre Attila – igazgatótanács alelnöke
- Székely Gábor – igazgatótanács tagja
- Vágó László János – igazgatótanács tagja
- Mező Gyula Zoltán – igazgatótanács tagja
- Giller Tamás – igazgatótanács tagja
- Gyáfrás Sándor – igazgatótanács tagja / vezérigazgató

Auditbizottság tagjai 2025. április 30-ig:

- Székely Gábor – auditbizottság elnöke
- Matskási István – auditbizottság tagja
- Bosánszky Péter Márk – auditbizottság tagja

Auditbizottság tagjai 2025. április 30-tól:

- Székely Gábor – auditbizottság elnöke
- Horváth Imre Attila – auditbizottság tagja
- Giller Tamás – auditbizottság tagja

Az Auditbizottság tagjai munkájukért nem részesülnek külön anyagi juttatásban.

Foglalkoztatáspolitikai

Az Anyavállalat jelenleg egy befektetői kapcsolatokért felelős vezetőt, egy befektetői kapcsolattartót, egy bérlői kapcsolattartót, valamint két projekt managert alkalmaz. A cégcsoport napi operatív működését 3 fő látja el.

A NEO Property Services Zrt. munkavállalónak átlagos létszáma 2025.06.30-án: 526 fő, így a Társaság átlagos létszáma az Anyavállalat dolgozóival együtt: 531 fő.

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

Az AKKO Invest Nyrt. 2024.07.31-én publikálta első Fenntarthatósági Jelentését, majd 2025.04.09-én közzétette a 2024. évi Éves Beszámoló anyagában a 2024. évre vonatkozó Fenntarthatósági és Taxonómia Jelentését, amelyben a környezettel kapcsolatos szempontok kezelésére részletes információk találhatók.

Telephelyek bemutatása

Az Anyavállalat és leányvállalatai – egyetlen kivétellel - a jelentés készítésekor nem rendelkeznek telephellyel.

A kivételt képező leányvállalat a NEO Property Services Zrt., 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.

Üzleti- és vezetőségi jelentés 2025.06.30.

- 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.

Felelősségvállaló nyilatkozat

Az AKKO Invest Nyrt. 2025. évi I. féléves konszolidált IFRS jelentéséhez

Alulírott, Gyáfrás Sándor, mint cégjegyzésre és képviselőre jogosított személy, az AKKO Invest Nyrt. vezérigazgatójaként kijelentem, hogy:

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

A konszolidált 2025. 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 tény, 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.

A Társaság 2025. évi I. féléves konszolidált IFRS jelentése teljes terjedelmében megtekinthető 2025. szeptember 30-tól a Társaság székhelyén (1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.) és honlapján (www.akkoinvest.hu), a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) valamint a Magyar Nemzeti Bank kötelező közzétételi portálján (www.kozzetetelek.hu).

Budapest, 2025. szeptember 30.

Gyáfrás Sándor
vezérigazgató
AKKO Invest Nyrt.