

## KÉSZ Holding Zrt.

### Vezetői jelentés

#### 1. A Vállalkozás bemutatása, a jelentés keretei

A KÉSZ Holding Zrt. (székhely: 6000 Kecskemét, Izsáki út 6.; cégjegyzékszám:03-10-100376; továbbiakban Társaság/Kibocsátó/KÉSZ Csoport) az elmúlt időszakban két alkalommal bocsátott ki vállalati kötvényeket, 2021.06.15-én 22.000.000.000 HUF névértékben – „KÉSZ 2031 Kötvény”, majd 2021.11.17-én 11.000.000.000 HUF névértéken – „KÉSZ 2031 II. Kötvény”. Ezek Budapesti Értéktőzsde által működtetett multilaterális kereskedési rendszerbe (továbbiakban: XBond) történő bevezetése 2021.09.15-én, illetve 2022.02.15-én valósult meg, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát köti össze megkülönböztetés-mentes módon, szerződést eredményezve. A Társaság fentebb megnevezett vállalati kötvényeit bemutató Információs Dokumentumaiban, az XBond mindenkor hatályos általános üzletszabályzatának megfelelően vállalta, hogy éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint, a KÉSZ 2031, valamint a KÉSZ 2031 II. kötvény forgalomban tartási időszaka alatt. A Társaság éves jelentése a Tpt., a miniszteri rendelet és az XBond mindenkor hatályos üzletszabályzatának előírásai alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

A féléves jelentésben közzétett 2023.06.30-i fordulónapra készített konszolidált eredménykimutatás és mérleg a Társaság könyvvizsgálója által nem került auditálásra.

#### 2. A KÉSZ Csoport tevékenysége, iparági környezete

A KÉSZ Csoport, mely 2022-ben ünnepelte fennállásának 40. évfordulóját, fő tevékenységét tekintve Magyarország egyik meghatározó építőipari és technológiai szereplője. Jelentős nemzetközi befektetésekkel, valamint ingatlanmenedzsment és energetikai tevékenységgel bővítette portfólióját az elmúlt években. A KÉSZ Csoport holding struktúrába szerveződött, melynek élén a Kibocsátó KÉSZ Holding Zrt. áll.

A KÉSZ Csoport nemzetközi tejeszkedése 2001-ben kezdődött, napjainkban 5 európai országban van jelen. A KÉSZ Csoport jelenlegi tevékenységét két területre lehet osztani, a **Mérnöki tevékenység és technológia divízióra**, mely a vállalatcsoport építőipari szolgáltatásait foglalja magába, valamint az **Üzleti Megoldások** szolgáltatásaira, mely magába tömöríti mindazon gazdasági, adminisztratív, bérbeadási feladatokat, melyek egyrészt a cégcsoport működését támogatják, másrészt a KÉSZ Csoporttól független vállalkozások számára kínálnak ingatlanüzemeltetési, üzletviteli és kereskedelmi szolgáltatásokat.

A Kibocsátó elmúlt 5 éves pénzügyi teljesítménye fejlődő, stabil és növekedő képet mutat. A stabil megrendelésállománynak több, mint 90%-a magánszektorból érkezik, így a KÉSZ Csoportot kevésbé érinti az építőiparvisszaesése, amely elsősorban a közbeszerzések rendeléseinek csökkenéséből következik.

Az építőipari termelésben továbbra is megfigyelhető az év eleje óta tartó csökkenő tendencia. 7%-os visszaesés figyelhető meg az előző év azonos időszakához képest, ugyanakkor az építőipari ágazatok között továbbra is az épületek építése (mely szegmensben a KÉSZ Csoport is működik) az a szektor, ahol további 8,1%-kal gyarapodott a termelés az előző félévi bázishoz képest. 2023 első felében az új szerződések volumene 16,7%-kal növekedett az előző félév viszonylatában, ezen belül az épületek építésére vonatkozó szerződések volumene ágazati szinten jelentős mértékben, 40,1%-kal, gyarapodott 2022. júniusához képest.

A KÉSZ Csoport legfőbb piaci versenytársai a magyarországi építőipari ágazat nagyvállalatai, melyek hosszú múltra visszatekintően vannak jelen a piacon. A legnagyobb cégek (pl. Duna Aszfalt, Strabag) főként infrastruktúra-építő vállalatok, ugyanakkor elsősorban magasépítéssel és technológiai szereléssel foglalkozó KÉSZ Csoport a többi magyar építőipari vállalattal szemben széles portfóliójának és üzleti tevékenységének köszönhetően az építőipari tevékenységek és kapacitások nagy hányadát lefedi. A magasépítési piacon a legfőbb versenytársak a Market Építő Zrt., ZÁÉV Zrt., Magyar Építő Zrt. és a WEST HUNGARIA BAU Kft és a Swietelsky Magyarország Kft.

### **3. A KÉSZ Csoport ágazatai, stratégiája**

A KÉSZ Csoport a magyarországi építőipar meghatározó szereplői közül a legszélesebb portfólióval rendelkező vállalatcsoport. Sikeres nemzetközi terjeszkedése, piaci függetlensége és ágazatformáló szerepe kiemeli a hazai versenytársak köréből.

Széles szolgáltatási portfóliójának és saját erőforrásainak köszönhetően a KÉSZ Csoport komplex módon képes választ adni a felmerülő építőipari és gazdasági szolgáltatási igényekre, nemcsak Magyarországon, hanem a nemzetközi piacokon is. A tervezéstől, a kivitelezésen át, az üzemeltetésen keresztül minden olyan kapcsolódó feladatot elvégez a KÉSZ Csoport, melyre a jelen és a jövő piaci megrendelőjének szüksége van.

A KÉSZ Csoport Mérnöki tevékenység és technológia divíziója magába foglalja a vállalatcsoport legfőbb mérnöki tevékenységeit, az épületek tervezésén, kivitelezésén át egészen az acélszerkezetek, hajók és a vasbeton szerkezetek szereléséig, gyártásáig. A vállalat sokszínűségét nem csupán a változatos referenciák, de az innovatív megoldások és a folyamatos megújulási képesség is igazolja.

#### **Mérnöki tevékenység és technológia divízió ágazatai:**

- Generálkivitelezés
- Acélszerkezet gyártás
- Épületszerkezeti megoldások
- Villamosipari kivitelezés
- Ipari Technológiák
- Tervezés
- Vízépítés
- KÉSZ International

#### **Üzleti megoldások divízió ágazatai:**

- Flottamenedzsment
- Ingatlanmenedzsment
- Szálláshely és vendéglátás
- Központi szolgáltatások
- Energetika

#### **4. A KÉSZ Csoport működése és legfontosabb üzleti eseményei 2023-as év első felében**

A jelen gazdasági környezet, az infláció és az orosz-ukrán háború kockázati hatásait a KÉSZ Csoport kiemelt szinten kezeli beszerzési, szerződéskötési, valamint elszámolási oldalon egyaránt. A Társaság működése stabil, melyet megerősít a 2023 első negyedévében lezajló átfogó hitelminősítés.

A Scope Hamburg GmbH megvásárlásával a **Scope Ratings GmbH** egy új, teljeskörű hitelminősítési folyamat lezárását követően, **2023.03.30-i** hivatalos döntése szerint **megerősítette a KÉSZ Holding Zrt. korábbi hitelminősítését.** Ezzel a **KÉSZ Csoport továbbra is a magyar építőipar legerősebb kategóriájába tartozik.**

- Kibocsátott „KÉSZ 2031 Kötvény”, illetve „KÉSZ 2031 II. Kötvény” vállalati kötvényei tekintetében a BB besorolást
- Kibocsátói minősítése tekintetében pedig szintén megerősítette a BB- Stable szintű besorolást.

A KÉSZ Csoport egyik kiemelt célja a nemzetközi jelenlét növelése a diverzifikáció növelése érdekében. Így a Társaság Romániában, Szerbiában, valamint Németországban készül ingatlanfejlesztési projektek megvalósítására. Ennek érdekében már 2021-ben megtörténtek a telekvásárlások a romániai projekt esetében pedig a tervezés véglegesítése, finanszírozási tárgyalások, illetve további előkészületek vannak folyamatban.

A nemzetközi diverzifikáció növelése mellett a KÉSZ Csoport egy jelentős hazai ingatlanfejlesztéssel is bővíti beruházási portfólióját. A 2022-es előkészületeket követően a G25 projekt keretein belül a Társaság egy szegedi, „A” kategóriás, kiemelt lokációval rendelkező zöld minősítésű irodaházat valósít meg, melynek kapcsán folyamatban vannak a finanszírozói egyeztetések. A projekt kivitelezésének első üteme tervezetten még a 2023-as évben megvalósul.

A Kibocsátó jelentős energia -valamint gyártáshatékonysági beruházásának keretén belül a Kecskeméti Ipari Park korszerűsítése zajlik, melynek finanszírozása a szükséges önerő biztosítása mellett kiegészül a Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA) által nyújtott pályázati támogatással, valamint az Eximbank Zrt. Baross Gábor programjának támogatott forrásával.

A Cégcsoport jelenleg futó projektjei közül kiemelkedő volument képvisel többek között a Mercedes Rohbauhalle, a BMW, a LEGO, a Port Hotel, illetve az Irinyi laktanya és a MOL tiszaujvárosi ipartelepén történő technológiai munkák.

A KÉSZ Holding Zrt. 15%-os tulajdonában álló Eurochips Kft. felszámolási eljárása lezárult, külső féllel szemben kötelezettségeit a cég teljesítette.

## 5. A KÉSZ Holding Zrt. 2023.06.30. állapot szerinti évközi konszolidált beszámolójának mérlege és eredménykimutatása

Összevont (konszolidált) EREDMÉNYKIMUTATÁS "A" változat

Sor-szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban		
		Előző félév 2022.06.30	Előző év 2022.12.31	Tárgyév 2023.06.30
a.	b.	c.	d.	e.
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	84 709 843	203 715 852	109 295 605
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	604 637	8 243 408	2 022 863
III.	Egyéb bevételek	2 699 910	5 819 599	3 374 241
IV.	Anvagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	70 217 598	174 854 037	93 062 881
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	9 670 639	19 772 673	11 284 126
VI.	Értécsökkenési leírás	1 592 889	3 389 711	1 832 937
VII.	Egyéb ráfordítások	3 400 782	10 015 629	1 942 536
A.	Üzemi (Üzleti) tevékenység eredménye (I.±II.+III.+III/A-IV.-V-VI.-VII./A.)	3 132 482	9 746 809	6 570 229
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.)	1 859 243	1 808 859	-1 512 899
C.	Adózás előtti eredmény (+A+B)	4 991 725	11 555 668	5 057 330
X.	Adófizetési kötelezettség	730 997	2 397 942	1 321 712
X/A	Konszolidációból adódó (számított) társasági adókülönbözet	20 898	49 076	0
D.	Adózott eredmény (+C.-X.)	4 239 830	9 108 650	3 735 618
D/A	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	969 186	3 145 317	1 448 252
D/B	Korrigált adózott eredmény (D.±D/A.)	3 270 644	5 963 333	2 287 366

Az Értékesítés nettó árbevétele közel 110 milliárd forint, mely az előző év azonos időszaki bevételeinek 129%-a.

Az Üzemi tevékenység nyeresége 6,57 milliárd forint mely több, mint kétszerese az előző év azonos időszak nyereségének.

A tárgyidőszaki konszolidált Adózás előtti eredmény meghaladja az 5 milliárd forintot, mely szintén erősödést mutat az előző félévhez képest.

A külső tagok eredményrészesedését is figyelembe véve a 2023.06.30. állapot szerinti Korrigált adózott eredmény 2,3 milliárd forint.

**Összevont (konszolidált) MÉRLEG "A" változat**

Eszközök (aktívák)		adatok E Ft-ban		
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző félév	Előző év	Tárgyév
		2022.06.30	2022.12.31	2023.06.30
a.	b.	c.	d.	e.
A.	Befektetett eszközök	62 810 574	68 980 183	73 301 972
I.	Immateriális javak	1 298 204	1 532 130	1 454 186
II.	Tárgyi eszközök	42 978 146	49 457 503	52 547 855
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	18 534 224	17 990 550	19 299 931
B.	Forgóeszközök	82 119 482	99 416 409	104 256 080
I.	Készletek	10 538 113	12 468 377	10 347 137
II.	Követelések	45 917 238	60 490 980	63 240 020
III.	Értékpapírok	791 022	609 039	372 861
IV.	Pénzeszközök	24 873 109	25 848 013	30 296 062
C.	Aktív időbeli elhatárolások	23 821 323	33 429 236	39 548 733
	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>168 751 379</b>	<b>201 825 828</b>	<b>217 106 785</b>

A Befektetett eszközök értéke 73,3 milliárd forint, ezzel meghaladva az előző év végi értéket, a 2022-es félév bázisán pedig 16%-os gyarapodást mutat.

A 100 milliárd forintot meghaladó Forgóeszközállomány mind az előző év végi, mind pedig a 2022-es év azonos időszaki állományához képest erősödést mutat. Utóbbihoz képest 26%-kal gyarapodott, mely főként a Követelések (37,7%) és a Pénzeszközök (21,8%) állománynövekedéséből adódik.

Az Aktív időbeli elhatárolások összege a 2023. féléves adatok szerint 15,7 milliárd forinttal, több, mint másfélszeresére növekedett az előző év azonos időszakához képest.

**Összevont (konszolidált) MÉRLEG "A" változat**

Források (passzívák)		adatok E Ft-ban		
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző félév	Előző év	Tárgyév
		2022.06.30	2022.12.31	2023.06.30
a.	b.	c.	d.	e.
D.	Saját tőke	45 827 041	52 042 707	53 834 705
I.	Jegyzett tőke	6 198 930	7 998 930	7 998 930
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
III.	Tőketartalék	0	0	0
IV.	Eredménytartalék	6 983 427	7 044 058	8 889 485
V.	Lekötött tartalék	421 801	361 170	343 465
VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
VII.	Korrigált adózott eredmény	3 270 644	5 963 333	2 287 366
VIII.	Leányvállalati saját tőke változás (+)	26 827 511	24 026 889	27 007 692
IX.	Konszolidáció miatti változások (+)	0	667 242	667 242
X.	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	2 124 728	5 981 085	6 640 525
E.	Céltartalékok	4 240 928	6 836 744	4 804 717
F.	Kötelezettségek	97 604 516	120 632 160	131 350 918
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	3 026 349	3 568 562	3 485 477
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	50 581 563	49 340 996	51 795 586
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	43 996 604	67 722 602	76 069 855
G.	Passzív időbeli elhatárolások	21 078 894	22 314 217	27 116 445
	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>168 751 379</b>	<b>201 825 828</b>	<b>217 106 785</b>

A Saját tőke összege 17,4 %-os növekedést mutat.

A Céltartalékok a 2022.06.30-i állapothoz képest 13%-os a növekedést mutatnak a 2023. féléves beszámolóadatok alapján.

A Kötelezettségek 33,7 milliárd forintos növekedése elsősorban a Rövid lejáratú kötelezettségek 32 milliárd forintos, közel 73%-os állománynövekedéséből adódik az előző félév bázisához képest.

A Passzív időbeli elhatárolások állománya 6 milliárd forintos gyarapodást mutat az előző félév bázisához képest.

A KÉSZ Holding Zrt. konszolidált mérlegfőösszege az előző év végi értéket is meghaladva, 48,3 milliárd forinttal, közel 30%-kal nőtt az előző félév konszolidált mérlegfőösszegéhez képest.

A **KÉSZ Holding Zrt.** (székhelye: 6000 Kecskemét, Izsáki út 6.; cégjegyzék száma: 03-10-100376, adószáma 13845313-2-03., cégjegyzésre jogosult képviselő(k) neve, beosztása: Moisko János, cégvezető, a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton nyilatkozik a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól a **tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.)**, illetve a vonatkozó **24/2008. PM rendelet** 1. számú melléklete szerint az alábbiakról:

- a 2023. gazdasági év első hat hónapjáról az alkalmazható számviteli előírások alapján, valamint a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített féléves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről;
- a Vezetői jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket;
- a féléves beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta. A 2023.06.30. állapot szerinti évközi konszolidált beszámolót Kibocsátó a szükséges közzétételi helyeken (kozvetetelek.mnb.hu; www.bet.hu, és a Kibocsátó mindenkori honlapja, mely jelenleg www.keszgroup.com) publikálta a Vezetői jelentés, illetve jelen Felelősségvállaló nyilatkozat mellett.

Budapest, 2023.09.26.



---

Moisko János  
Cégvezető  
**KÉSZ Holding Zrt.**  
Kibocsátó