

Infogroup Holding Kft.

Vezetőségi Jelentés  
a 2021. év üzleti tevékenységről

## 1. Vezetőségi jelentés

### 1.1. Infogroup Csoport üzleti környezete

Az Infogroup Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban Infogroup Holding vagy Társaság) az „Infogroup 2031\_A” kötvényben vállalt jelentési kötelezettsége, a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „a BÉT általános üzletszabályzata” (a továbbiakban Szabályzat), valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban PM rendelet) alapján elkészítette és ezúton közzéteszi a 2021-es évre vonatkozó éves, konszolidált jelentését (továbbiakban Éves Jelentés).

A Társaság Éves jelentése a PM rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült. A Társaság 2021-re vonatkozó Éves Jelentésében szereplő információk független könyvvizsgáló által auditálásra kerültek, aki azt korlátozásmentes audit jelentéssel látta le.

#### 1.1.1. Infogroup Csoport konszolidálásba bevont vállalatai

Az Infogroup Csoport a konszolidációt a Számviteli törvény előírásai, valamint a kötvénykibocsátáshoz kiadott Információs Összeállításban rögzítettek szerint készítette el úgy, hogy az a cégcsoport vagyoni, pénzügyi, és jövedelmi helyzetét a halmozódásoktól mentes objektív és valós megítéléséhez szükséges információkat tartalmazó, egy vállalatként mutassa be. Az Infogroup Csoport a Számviteli törvény előírása szerint nem kötelezett konszolidált beszámoló készítésére.

Az Infogroup Holding, valamint az Innovinia Holding Kft együttesen tulajdonolják az Infogroup Csoport többi tagját. A két holding társaság végső tulajdonosi szerkezetét mutatja be az alábbi táblázat:

	Holding társaságok	Adószám	Üzleti fókusz	Székelly Ádám	dr Székelly István	Székelly Ildikó	dr. Székelly Attila	Összesen
1	<b>Infogroup Holding Kft.</b>	10272835-2-43	Holding	54%	21%	10%	15%	<b>100%</b>
2	<b>Innovinia Holding Kft.</b>	10690341-2-43	Holding	100%	0%	0%	0%	<b>100%</b>

Az Infogroup Csoport konszolidálásba bevont vállalatait a fenti holding társaságok, valamint az általuk együttesen többségi közvetlen vagy közvetett tulajdonában lévő társaságok alkotják. Ezen utóbbi társaságok:

	Leányvállalatok	Adószám	Üzleti fókusz	Infogroup Holding tulajdoni hányada	Innovinia Holding tulajdoni hányada	Inter-Business tulajdoni hányada	Összesen
1	<b>INTER-BUSINESS Kft.</b>	10436765-2-05	Tematikus holding társaságok	88,52%	-	-	<b>88,52%</b>
2	<b>Infogroup Ipari Ingatlan Kft.</b>	24715629-2-43		49,00%	51,00%	-	<b>100,00%</b>
3	<b>Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.</b>	26144485-2-43		49,00%	51,00%	-	<b>100,00%</b>
4	<b>IMM Konzorcium Kft.</b>	25751057-2-43		49,00%	51,00%	-	<b>100,00%</b>
5	<b>Info Kft.</b>	10453375-2-05		18,03%	-	81,97%	<b>100,00%</b>
6	<b>Infogroup Management Kft.</b>	10514700-2-43	Menedzsment társaságok	27,00%	51,00%	22,00%	<b>100,00%</b>
7	<b>Infogroup FM Kft.</b>	14796339-2-43		-	-	100,00%	<b>100,00%</b>

	Leányvállalatok	Adószám	Üzleti fókusz	Infogroup Holding tulajdoni hányada	Innovinia Holding tulajdoni hányada	Inter-Business tulajdoni hányada	Összesen
8	Bartók Next Kft.	22778084-2-43	Projektcégek	-	-	70,01%	<b>70,01%</b>
9	Bartók Projekt Kft.	11678021-2-43		-	-	70,01%	<b>70,01%</b>
10	BU 5 Ingatlanbefektető Kft.	26214492-2-43		-	-	72,33%	<b>72,33%</b>
11	Formen-Bau Kft.	12493566-2-43		-	-	100,00%	<b>100,00%</b>
12	Group-Fin Kft.	25768761-2-43		-	-	90,00%	<b>90,00%</b>
13	IB Irodaház Kft.	13745990-2-43		-	-	70,01%	<b>70,01%</b>
14	Kecskemét Déli Ipari Park Kft.	26392884-2-03		49,00%	51,00%	-	<b>100,00%</b>
15	Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	26392891-2-03		49,00%	51,00%	-	<b>100,00%</b>
16	Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	27033027-2-03		24,99%	26,01%	-	<b>51,00%</b>
17	Polgár Bioenergia Kft.	22609054-2-09		-	-	100,00%	<b>100,00%</b>
18	Polgár-Invest Kft.	11143732-2-09		-	10,25%	89,75%	<b>100,00%</b>
19	Polgár Ipari Ingatlan Kft.	25309289-2-09		9,38%	-	42,62%	<b>52,00%</b>
20	Polgári Vasút	13860110-2-09		-	5,12%	94,88%	<b>100,00%</b>
21	Szirmabesenyő Invest Kft.	26338161-2-43		49,00%	51,00%	-	<b>100,00%</b>
22	Tiszaújváros-Invest Kft.	25877292-2-43		24,55%	25,55%	-	<b>50,10%</b>
23	IFGP Invest Kft	27550072-2-43		-	100,00%	-	<b>100,00%</b>
24	K1K2 Ingatlanhasznosító Kft	25758683-2-43		36,34	37,83%	-	<b>74,17%</b>

2021-ben a konszolidációs kör az újonnan alapított IFGP Invest Kft-vel, valamint az akvizícióval megszerzett K1K2 Ingatlanhasznosító Kft többségi üzletrészeivel bővült.

### 1.1.2. Az Infogroup Csoport tevékenysége

A cégcsoport tevékenysége az alábbi területeket fedi le:

- ingatlanfejlesztés
- ingatlan befektetés / akvizíciók / befektetői együttműködések
- ingatlan üzemeltetés / bérbeadás / asset menedzsment / pénzügyi menedzsment

#### *Ingatlanfejlesztés*

Az Infogroup Csoport saját fejlesztő csapattal végez beruházásokat, standard és egyedi (Built-to-suit) bérlői igények alapján az ipari-logisztikai és iroda szegmensben. A fejlesztési tevékenység magában foglalja a helyszín kiválasztását, a területek szabályozásának menedzsmentjét, koncepciótervek elkészítését, építési engedélyeztetési folyamatot, a kivitelezés teljes projektmenedzsmentjét a használatba vételi engedély megszerzéséig, és a fejlesztett ingatlan értékesítését, bérbeadását, hasznosítását.

Az Infogroup Csoport kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az ipari-logisztikai és irodaingatlanok állnak. Az Infogroup Csoport elsődleges ingatlanpiaci szegmense az ipari és logisztikai ingatlanok piaca. Ezen a szegmensen belül különösen az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari-logisztikai ingatlanok vannak fókuszban, lokálisan több ipari és logisztikai szempontból kedvező kelet és közép magyarországi lokációban. A Csoport emellett a budapesti irodaingatlan piacon is aktív, ami a kereskedelmi ingatlanpiac legnagyobb és egyben leglikvidebb szegmensét teszi ki.

Mindezekon túl az Infogroup Csoport folyamatosan vizsgálja egyéb kereskedelmi ingatlanpiaci szegmensben való megjelenést (pl hotel szegmens) a portfólió koncentrációs kockázatának csökkentése érdekében.

#### *Ingatlan befektetés / Akvizíciók / Befektetői együttműködések*

A befektetési tevékenység legfőbb célja, hogy az Infogroup Csoport tranzakciós, bérbeadási és ingatlan-gazdálkodási tapasztalatára építve az akvizíciós lehetőségek jól definiált körét célozza meg. Ezek olyan lehetőségek, melyek az intézményi befektetők számára nem elég nagy méretűek, vagy komplikáltak, illetve a magyar nem szakmai befektetői kör számára már nagy méretűek, vagy nemzetközi vetülettel rendelkeznek. Aktív befektetőként az Infogroup Csoport azokra a lehetőségekre összpontosít, ahol a tulajdonába került ingatlan értéke a Csoport kezelésében növekszik. Az Infogroup Csoport releváns tapasztalattal rendelkezik más pénzügyi vagy szakmai befektetőkkel való együttműködésben, melyre jó példa a Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alappal való közös befektetése, a Kecskemét Nyugati Ipari Park területén 37.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó bérbeadott ipari terület. Az ingatlanfejlesztési tapasztalataira alapozva az Infogroup Csoport inkább a munkaigényesebb, potenciálisan nagyobb erőfeszítést és ezzel együtt nagyobb megtérülést ígérő lehetőségeket keresi, míg az egyszerűbb, klasszikus befektetési lehetőségeket kerüli.

#### *Ingatlan üzemeltetés / Bérbeadás / Asset menedzsment / Pénzügyi menedzsment*

Az Infogroup Csoport saját értékesítési és asset management csapattal rendelkezik jelentős iroda és ipari-logisztikai ingatlan vagyongazdálkodási tapasztalattal. Ezen tevékenység főbb elemei a bérlők felkutatása, ajánlatadások, Built-to-suit tenderek, aktív asset és portfólió management a bérlők minél kedvezőbb paraméterek mellett való hosszú távú megtartása érdekében.

A cégcsoport saját üzemeltetési csapattal és céggel (Infogroup FM Kft.) rendelkezik. Infogroup Csoport saját, és nem az Infogroup Csoport által tulajdonolt ingatlanok kapcsán az ingatlangazdálkodási terület teljeskörűen felelős az általa kezelt ingatlanok teljes műszaki üzemeltetéséért, őrzéséért, takarításáért és az ingatlanok műszaki állapotnak megőrzéséért. Az Infogroup Management Kft. menedzsment, projektmenedzsment és pénzügyi szolgáltatásokat végez az Infogroup cégcsoporttagok felé beleértve az egyes projektek banki finanszírozásának szervezését, a befektetői együttműködések kialakítását.

## **1.2. Az Infogroup Cégcsoport jelentős gazdasági eseményei 2021. évben**

### *1.2.1. Hitelminősítés*

A Scope Hamburg GmbH (székhely: Stadthausbrücke 5, 20355 Hamburg, tulajdonosváltást megelőzően Euler Hermes Rating GmbH a továbbiakban Hitelminősítő) 2021. április 27. napján publikálta a Kibocsátó hitelminősítését, amely során a Kibocsátóhoz BB-/stable, míg az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához BB minősítést rendelt. A hitelminősítést az Infogroup Holding rendelte meg, a Növekedési Kötvényprogram keretein belül.

A Hitelminősítő 2022. április 27-én publikált minősítés felülvizsgálati riportjában fenntartotta a Kibocsátó BB- minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított kötvényhez rendelt BB minősítést. A Hitelminősítő a Kibocsátó hitelminősítésének stabil kilátásain nem változtatott.

A Hitelminősítőnek az Infogroup Holdingra vonatkozó minősítései és a teljes indokolás elérhető a Hitelminősítő honlapján (<https://scopehamburg.com>) és az Infogroup Csoport honlapján is.

### 1.2.2. Kötvénykibocsátás

2021. május 20-án sikeresen megtörtént a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogramban keretében az Infogroup Holding Kft. „Infogroup 2031\_A” kötvényének kibocsátása, 4.500.000.000 Ft összegben.

A Budapesti Értéktőzsde Zrt. az „Infogroup 2031/A” kötvényt 2021. augusztus 17. napjával az XBond értékpapírlistán regisztrálta, első kereskedési napja: 2021. augusztus 17. Az Infogroup Csoport a kötvényben vállalt kötelezettségeinek folyamatosan maradéktalanul eleget tesz.

### 1.2.3. POLGÁR-INVEST Kft logisztikai csarnok fejlesztés:

A társaság a Polgár Ipari Park területén 2021. első felében befejezte a 4.786 m<sup>2</sup>-es logisztikai csarnok („C” ütem) építését rajta egy 0,5MW teljesítményű napelem erőművel, és a fejlesztést aktiválta. A csarnok közel 100%-osan bérbe van adva 2021.10.01-től.

A 2021-ben indult, 5.396 m<sup>2</sup>-es „D” ütem fejlesztése 2022 I. negyedévében befejeződött, használatbavételi engedélyt megkapta a társaság. A cégcsoport a kiadható terület cca. 50%-ára már a kivitelezés alatt aláírt bérleti szerződéssel rendelkezett a Gebrüder Weiss Kft-vel. A fennmaradó területekre vonatkozó bérleti szerződés várhatóan 2022.május elején kerül aláírásra, biztosítva az ingatlan 100%-os hasznosítását.

### 1.2.4. K1K2 Ingatlanhasznosító Kft. többségi részesedésének megszerzése:

Az Infogroup Ingatlanbefektetési Kft. üzletrész akvizícióval megszerezte az „Infogroup 2031\_A” kötvény kapcsán felhasználási célként megjelölt K1K2 Ingatlanhasznosító Kft. 39%-os üzletrészét, és így az Infogroup Csoport vált a társaság többségi tulajdonosává. A K1K2 Kft. tulajdonában áll egy 10.952 m<sup>2</sup>-es, „B+” kategóriájú, dél-budai lokációval rendelkező irodaház, mely erős bérleti körével, magas kiadottságával stabilan hozzájárul a cégcsoport eredménytermelő képességéhez.

### 1.2.5. Pénzügyi hitelek végtörlesztése:

A társaság az „Infogroup 2031\_A” kötvény kapcsán felhasználási célként megjelölt, Infogroup Csoport által felvett hosszú lejáratú banki hitelek végtörlesztése megtörtént. Ez a Bartók Next Kft-t, a Bartók Projekt Kft-t és a BU5 Kft-t érintette.

### 1.2.6. Telekakvizíciók Kecskeméten:

Kecskemét Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft. összesen 12 hektár fejlesztési területet szerzett meg telekakvizíció keretében Kecskeméten, kiemelkedően jó lokációban, a Daimler gyár szomszédságában. Az Infogroup Csoport a területen saját fejlesztés keretében, több ütemben, összesen cca. 60.000 m<sup>2</sup>-es logisztikai csarnokfejlesztést kíván megvalósítani.

A Kecskeméti Déli Ipari Park Kft. további cca. 31 hektár fejlesztési területet szerzett meg telekakvizíció keretében szintén Kecskeméten. 2021.11.05-én az Infogroup Csoport üzletrész adásvételi szerződést írt alá a Kecskeméti Déli Ipari Park Kft. 100%-os üzletrészének értékesítésére a Kecskeméti Prémium Ipari Park Magántőkealappal, mely tranzakció pénzügyi zárása 2022. februárjában történt meg.

### 1.2.7. Telekakvizíciók Miskolcon és vonzáskörzetében:

A Polgár Bioenergia Kft telekakvizíció keretében 6,4 hektár fejlesztési telket vásárolt a Miskolc Mechatronikai Ipari Park területén, a Robert Bosch meglévő gyártó telehelyének közvetlen közelében. A telek kiemelkedő lokációval rendelkezik mind gyártói, mind logisztikai fejlesztés megvalósításához.

A Szirmabesenyő Invest Kft. adásvételi előszerződést kötött a Miskolc melletti Sajópetri külterületén található 17,5 hektáros területre. A terület ideális logisztikai fejlesztésekhez az M30-as autópálya, valamint Miskolc és Debrecen közelsége okán.

## **1.3. Az Infogroup Csoport céljai és stratégiája**

Az Infogroup Csoport üzletfejlesztési stratégiájának gerincét az ipari és logisztikai csarnokfejlesztések teszik ki kedvező vidéki logisztikai és ipari lokációkban, szem előtt tartva ezeknél a fenntarthatóságot, energiatakarékosságot és környezetvédelmet.

A 2021-ben és a korábbi években lezárt telekakvizíciók eredményeképpen a következő időszak fejlesztéseire erős telekpozíciókkal rendelkezik az Infogroup Csoport. A megcélzott városokban (Polgár, Kecskemét és Miskolc) erős bérlői kereslet tapasztalható, melyet a cégcsoport által működtetett ipari parkok közel 100%-os kiadottsága is bizonyít.

Az Infogroup Csoport stabil pénzügyi háttérrel, támogató pénzügyi és befektetői körrel rendelkezik a tervezett fejlesztések lebonyolításához.

A 2022-es évet érintő fejlesztések:

- Kecskemét Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft. által megszerzett fejlesztési telken az első ütem, 20.000 m<sup>2</sup>-es logisztikai csarnok építése közvetlenül a Daimler gyár mellett, az 54-es út és a Daimler út kereszteződésében 2022 első negyedévében elkezdődött. A fejlesztés a Kecskemét város tulajdonában lévő Kecskemét Városfejlesztési Alappal és a Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alappal partnerségben valósul meg. A tervezett átadás 2022. év vége.
- a Polgár Bioenergia Kft által Miskolc Mechatronikai Ipari Park területén megszerzett fejlesztési telken 2021. végén Built-to-suit konstrukció keretében egy 19.000 m<sup>2</sup>-es gyártó és logisztikai csarnok fejlesztés tervezési fázisa indult el. Várható befejezés 2023. I. negyedéve.
- az Infogroup Csoport ezek mellett folyamatosan vizsgálja a polgári és a meglévő kecskeméti ipari parkban a bérlői igényeket, melyek további logisztikai fejlesztési lehetőségeket generálhatnak.

## **1.4. A vállalkozás főbb erőforrásainak és kockázatainak változása**

Az Infogroup Csoport megfelelő pénzügyi és humán erőforrással rendelkezik az üzleti tervének teljesítéséhez. Az Infogroup Csoport működését érintő kockázatok közül az alábbiak esetében számol kockázat növekedéssel, azonban ezek megfelelő kezelése biztosított.

### 1.4.1. Kivitelezési kockázat

Az építőipar legnagyobb kihívása 2022-ben az elszabaduló alapanyag-ellátási és áremelkedési problémák kezelése, ami láthatóan tovább gyorsul jelenleg is főként az energiaválság és az

ukrán háború következményeiként, miközben a kereslet továbbra is kiugróan erős az iparágban. Az erőteljes piaci kereslet, a dübörgő ipari, logisztikai és irodaépítések mellett szerepe van az államilag támogatott otthonteremtési és felújítási támogatásoknak is a jelenlegi erős keresletben, és a szerződésállományok is rekordmagas szintet mutatnak.

Az Infogroup Csoport kivitelezési kockázatainak kezelésére nagy hangsúlyt helyez. A 2022. I. negyedévében befejezett fejlesztések az előzetes terveknek megfelelően zajlottak le.

A Kecskeméten elindított fejlesztés kapcsán aláírt, fix áras generálkivitelezési szerződéssel rendelkezik a Csoport. A projektjei megvalósítását az építőiparban régóta jelen lévő, stabil pénzügyi háttérrel és munkaerővel, valamint alvállalkozókkal rendelkező fővállalkozók segítségével végzi, kivitelezési szerződések elválaszthatatlan része a kivitelezési időszak alatti jótéjesítési bankgarancia, a használatba vétel után jótállási bankgarancia; vagy pedig a bankgaranciák összegének megfelelő visszatartások a fővállalkozói számlákból.

Az előkészítés alatti projektek kapcsán az építőipari trendek (költségek, vállalási idők, stb.) alakulását a megtérülési számítások során figyelembe veszi az Infogroup Csoport, és kizárólag abban az esetben indítja el a fejlesztést, ha a piaci bérleti díjak alapján a megtérülés nagy biztonsággal tervezhető.

#### 1.4.2. Finanszírozási kockázat

Az Infogroup Csoport döntően hosszú lejáratú finanszírozással rendelkezik, melynek adósságszolgálati jól igazodik a Csoport eredménytermelő képességéhez. A finanszírozás 97%-ot meghaladó része fix kamatozású, így a meglévő finanszírozások kapcsán a kamatkockázat marginális.

Az Infogroup Csoport jelentős pénzeszköz állománnyal rendelkezik, mely a cégcsoport eredménytermelő képessége mellett több évre elegendő tartalékkal rendelkezik egy esetleges jelentősebb üresedési ráta esetére is.

Az Infogroup Csoport LTV mutatója jelentősen javult, 2021 év végén 41%, mely lehetőséget adhat a meglévő ingatlanok további refinanszírozására, ezzel biztosítva addicionális likviditást Csoport részére.

Az kamatkörnyezet romlása azonban a finanszírozási költségeket jelentősen emelte, ami befolyásolja az egyes projektek megtérülését. Az Infogroup Csoport a megemelkedett költségeket beépítette a fejlesztési döntések alapját képező számításokba, emellett minden esetben törekszik a kamatok fixálására.

#### 1.4.3. Az Infogroup Csoport teljesítményét bemutató mutatószámok

Mutató	2019	2020	2021.
EBITDA margin	40,4%	54,1%	53,3%
Nettó adósság/EBITDA	16	5,7	6,8
Kamatfedezeti ráta (EBITDA/Fizetett kamatok)	7,5	6,5	4,3
LTV	44%	38%	41%

## 2. Infogroup Holding Kft. 2021. december 31-re végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámolója

Az Infogroup Csoport 2020. és 2021. teljes üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) adatok független könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok.

Az Infogroup Csoport konszolidált beszámolójában szereplő mérlegadatok HUF-ban kerülnek bemutatásra. Az Infogroup Csoport EUR-ban könyvelt társaságai adatainak átszámítását a Számviteli törvény előírásainak megfelelően a beszámoló fordulónapján érvényes, hivatalos MNB árfolyamon kerülnek átszámításra. A mérlegtételek változásában így megjelenik az összehasonlított időszakok közötti árfolyam mozgásból eredő változás<sup>1</sup>, ami jelen esetben jelentős.

### 2.1.1. Konszolidált évközi beszámoló - mérleg (adatok ezer Ft-ban)

Minden adat HUF '000	Megjegyzések	KONSZOLIDÁLT adatok 2020.	2021.
<b>Eszközök</b>			
<b>Befektetett eszközök</b>			
<b>Inmateriális javak</b>			
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		68 144	64 200
Szellemi termékek		4 871	0
<b>Tárgyi eszközök</b>		<b>32 763 402</b>	<b>41 394 123</b>
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.	23 995 830	28 050 306
Műszaki berendezések, gépek, járművek		1 845	231 634
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		109 947	127 163
Beruházások, felújítások	2.	854 099	1 428 794
Beruházásokra adott előlegek		0	35 582
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	3.	7 801 681	11 520 645
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>		<b>1 189 422</b>	<b>1 250 061</b>
Tartós jelentős tulajdoni részesedés		686 146	295 950
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak		413 886	489 934
Egyéb tartós részesedés		89 390	0
Egyéb tartósan adott kölcsön		0	185 465
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		0	278 712
<b>Befektetett eszközök összesen</b>		<b>34 020 968</b>	<b>42 708 384</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
<b>Készletek</b>		<b>61 738</b>	<b>17 224</b>
<b>Követelések</b>		<b>1 075 523</b>	<b>2 512 021</b>
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		362 146	314 291
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben		0	332 858
Egyéb követelések		683 229	1 800 217
Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés		30 148	64 655
<b>Értékpapírok</b>		<b>7 197</b>	<b>522</b>
<b>Pénzeszközök</b>		<b>4 519 579</b>	<b>5 559 048</b>
Pénztár, csekkek		1 148	2 810
Bankbetétek		4 518 431	5 556 238
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>5 664 037</b>	<b>8 088 815</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		140 054	98 948
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		14 106	3 453
Halasztott ráfordítások			
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>		<b>154 160</b>	<b>102 401</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>39 839 165</b>	<b>50 899 600</b>

<sup>1</sup> a 2020 év végi 365,13 HUF/EUR után 2021.év végén 369 HUF/EUR volt a záró MNB középárfolyam.



A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

- 1.** Az Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok mérlegsor változása döntően az Infogroup Csoport fejlesztési és akvizíciós aktivitásának köszönhető, részletesen:
  - a Polgár-Invest Kft elkészült a Polgár Ipari Park területén megépített és aktivált 4.765 m<sup>2</sup>-es logisztikai csarnok épülettel („C” ütem). Az épület eredménytermelő képessége teljes mértékben 2022-ben fog megjelenni a Csoport könyveiben.
  - a K1K2 Ingatlanhasznosító Kft. többségi üzletrészének megszerzésével a társaság bekerült az Infogroup Csoport konszolidációs körébe.
  - Kecskemét Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft. és a Kecskeméti Déli Ipari Park Kft. telekakkvizíciót hajtott végre Kecskeméten a Daimler gyár szomszédságában.
  - Polgár Bioenergia Kft telekakkvizíció keretében 6,4 hektár fejlesztési telket vásárolt a Miskolc Mechatronikai Ipari Park területén
  - A fenti növekményt csökkenti egyrészt az elszámolt értékcsökkenés összege, valamint a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása miatti, cca.780mFt-os csökkenés.
  
- 2.** A Beruházások mérlegsor egyenlegét döntően a Polgár-Invest Kft-ben megfejlesztett, de még nem aktivált 5.396 m<sup>2</sup>-es „D” ütem csarnok teszi ki. 2022.II. negyedévéől kezdve ezen épületben is elindul az eredménytermelés. A mérlegsor több kisebb, egyéb ingatlan kapcsán folytatott kiegészítő beruházási tevékenység eredményét tartalmazza még.
  
- 3.** Az Infogroup Csoport 2020. év végén úgy döntött, hogy tényleges eszközérték bemutatása érdekében az eddig bekerülési értéken nyilvántartott, jelentős értéket képviselő cash-flow termelő ingatlanjait független, a finanszírozó bankok által is elfogadott, nemzetközi ingatlanértékelő társaságok által készített értékbecslések szerinti piaci értéken mutatja ki. A kapcsolódó értékhelyesbítés összegét a Csoport választott könyvvizsgálója a Számviteli törvény előírásainak megfelelően validálta, és megfelelőnek minősítette.  
A 2021 év végi értékhelyesbítés növekmény egyrészt a logisztikai piacon tapasztalható befektetői hozamelvárások csökkenése generálta piaci érték növekedésből, másrészt a 2021-ben befejezett beruházások piaci értéken történő értékeléséből fakad.

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok eFt		
	Megjegyzések	2020.	2021.
<b>Források</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke		836 772	665 171
Tőketartalék		1 859 130	1 406 711
Eredménytartalék		5 707 667	8 149 330
Lekötött tartalék		224 551	79 761
Értékelési tartalék		0	0
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		7 801 681	11 520 645
Konzolidációs különbözet		1 923 944	690 518
Adózott eredmény		1 602 137	1 587 311
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>4.</b>	<b>19 955 882</b>	<b>24 099 446</b>
<b>Céltartalékok</b>			
CÉLTARTALÉKOK		0	0
<b>Kötelezettségek</b>			
<b>HÁTRA SOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
		<b>15 972 760</b>	<b>22 505 651</b>
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		473 416	1 005 514
Tartozások kötvénykibocsátásból	<b>5.</b>	0	4 500 000
Beruházási és fejlesztési hitelek	<b>6.</b>	15 410 955	16 503 431
Egyéb hosszú lejáratú hitelek		48 389	76 179
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		40 000	420 527
<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
		<b>2 532 050</b>	<b>2 368 647</b>
Rövid lejáratú kölcsönök		0	0
Rövid lejáratú hitelek	<b>6.</b>	1 143 056	1 238 208
Vevőtől kapott előlegek		20 258	12 030
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból		400 616	87 622
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		0	0
Rövid lejáratú egyéb rész. visz. lévő váll. szemben		0	18 000
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		968 120	1 012 788
Kötelezettségek értékelési különbözete			
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>18 504 810</b>	<b>24 874 299</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>			
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		178 652	190 300
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		106 431	150 104
Halasztott bevételek	<b>7.</b>	1 093 390	1 585 451
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>		<b>1 378 473</b>	<b>1 925 855</b>
<b>Források összesen</b>		<b>39 839 165</b>	<b>50 899 600</b>

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

4. A saját tőke elemeinek változását a 3.pontban bemutatott értékhelyesbítések növekedése, valamint korábban bemutatott konszolidációs kör változása indukálta.
5. Az Infogroup Holding Kft 2021.I. félévében sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre.
6. Az Infogroup Cégcsoport pénzügyi helyzetével szembeni kötelezettségeinek változása egyrészt a Bartók Next Kft, a Bartók Projekt Kft és a BU5 Kft bankhiteleinek végtörlesztéséből, a projekt társaságok hitelszerződéseinek normál törlesztéséből, valamint a Polgár-Invest Kft. „C” és „D” ütem fejlesztéséhez kapcsolódó banki finanszírozás lehívásából ered.
7. A Polgár-Invest Kft rendelkezik 2 elnyert, de még folyamatban lévő GINOP pályázattal. A támogatással érintett fejlesztés megvalósult, a pályázat lehívása folyamatban van, várhatóan 2022.Q3-ban folyósításra fog kerülni. A már folyósított és lezárt támogatások a halasztott bevételek sor egyenlegét emelik.

2.1.2. Konzolidált évközi beszámoló - eredménykimutatás (adatok ezer Ft-ban)

Minden adat HUF '000		KONSZOLIDÁLT adatok	
	Megjegyzések	2020.	2021.
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1	3 883 851	4 603 354
<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)</b>		<b>3 883 851</b>	<b>4 603 354</b>
Aktivált saját teljesítmények értéke( ±03+04.)			
<b>Egyéb bevételek</b>		<b>348 241</b>	<b>221 015</b>
III.sorból: visszaírt értékvesztés			
Anyagköltség		85 904	176 237
Igénybe vett szolgáltatások értéke		457 617	495 765
Egyéb szolgáltatások értéke		79 013	39 678
Eladott áruk beszerzési értéke		50 127	530
Eladott (közvetített) szolgáltatások		1 022 751	1 011 796
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>		<b>1 695 412</b>	<b>1 724 006</b>
Béreköltség		228 528	316 927
Személyi jellegű egyéb kifizetések		3 404	1 352
Bérfelrakások		39 062	51 517
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>		<b>270 994</b>	<b>369 795</b>
<b>Értékcsökkenési leírás</b>		<b>431 542</b>	<b>501 419</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>		<b>162 715</b>	<b>276 992</b>
Ebből: adósságkonszolidáció miatti konzol. kül.			50 738
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>		<b>1 671 429</b>	<b>1 952 156</b>
Kapott (járó) osztalék és részesedés		87 914	18
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		152 680	0
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai		0	17 206
Egyéb kapott kamatok		16 336	5 942
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		99 212	245 039
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>		<b>356 142</b>	<b>268 205</b>
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége		94 270	0
Fizetendő kamatok		214 905	569 217
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		85 878	63 831
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>		<b>395 053</b>	<b>633 048</b>
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>		<b>-38 911</b>	<b>-364 843</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1 632 518</b>	<b>1 587 311</b>
Adófizetési kötelezettség		60 529	34 507
Konzolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet		-30 148	-34 507
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1 602 137</b>	<b>1 587 311</b>

1. Az Infogroup Csoport által hasznosított ingatlanok átlagos kiadottsága 2021-ben is cca.95%-os volt. A 2021-ben Polgár-Invest Kft. átadott területek gyors bérbeadása tovább emelte a bevétel tömeget. Emellett az alábbi egyszeri tényezők is befolyásolták a bevételek alakulását:

- Tiszaújváros-Invest Kft a bérlőjének 2020.06 és 2020.08. hó között 80%-os bérleti díjfizetési kedvezményt adott, mely kedvezményt 2020.09-2021.02. között utólag, havi részletekben

fizetett meg. Tehát volt egy bérleti díjtömeg átcsoportosítás 2020-as év terhére a 2021. I. félév javára.

- Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft 2021. I. félévében egy egyszeri jelentős összegű bevételt könyvelt el. Az egyik bérlő, a vele kötött egyedi megállapodás alapján a határozott idejű bérleti szerződéséből annak lejáratát megelőzően kiengedésre került. Mivel a felszabadult területet 2 hónapon belül sikerült újra bérbe adni, így az egyszeri bevétel és a 2 havi kiesés különbözete többlet bevételként jelentkezik 2021.I. félévében.
- IB Irodaház Kft által tulajdonolt irodaház a 100%-os bérbe adottságát 2021.januárjában érte el, így 2021-ben az előző időszakhoz képest magasabb bérleti díjtömeget ért el.

### 3. KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

Az Infogroup Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. cégjegyzékszám: 01-09-068165; adószám: 10272835-2-43), mint kibocsátó (a továbbiakban: Kibocsátó) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltaknak megfelelően a szervezeti képviselője által alábbiak szerint nyilatkozik:

- a 2021. gazdasági évről az alkalmazható számviteli előírások alapján és a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített egyedi és összevont (konszolidált) beszámoló valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről,
- a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi évet érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, továbbá
- az éves egyedi és összevont (konszolidált) beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

Budapest, 2022. április 29.



Székely Ádám  
Infogroup Holding Kft.  
ügyvezető igazgató