

Infogroup Holding Kft.

Vezetőségi Jelentés
2021. I. félév 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 év első hat hónapjára vonatkozó féléves, konszolidált jelentését (továbbiakban Féléves Jelentés).

A Társaság Féléves jelentése a PM rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

A Társaság 2021-es első hat hónapjára vonatkozó Féléves Jelentésében szereplő információk független könyvvizsgáló által nem kerültek auditálásra.

1.1.1. Infogroup Csoport konszolidálásba bevont vállalatai

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	Székely Ádám	dr Székely István	Székely Ildikó	dr. Székely Attila	Összesen
1	Infogroup Holding Kft.	10272835-2-43	Holding	54%	21%	10%	15%	100%
2	Innovinia Holding Kft.	10690341-2-43	Holding	100%	0%	0%	0%	100%

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	INTER-BUSINESS Kft.	10436765-2-05	Tematikus holding társaságok	88,52%	-	-	88,52%
2	Infogroup Ipari Ingatlan Kft.	24715629-2-43		49,00%	51,00%	-	100,00%
3	Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.	26144485-2-43		49,00%	51,00%	-	100,00%
4	IMM Konzorcium Kft.	25751057-2-43		49,00%	51,00%	-	100,00%
5	Info Kft.	10453375-2-05		18,03%	-	78,64%	96,67%
6	Infogroup Management Kft.	10514700-2-43	Menedzsment társaságok	27,00%	51,00%	22,00%	100,00%
7	Infogroup FM Kft.	14796339-2-43		-	-	100,00%	100,00%
8	Bartók Next Kft.	22778084-2-43		-	-	70,01%	70,01%
9	Bartók Projekt Kft.	11678021-2-43		-	-	70,01%	70,01%
10	BU 5 Ingatlanbefektető Kft.	26214492-2-43		-	-	72,33%	72,33%

	Leányvállalatok	Adószám	Üzleti fókusz	Infogroup Holding tulajdoni hányada	Innovinia Holding tulajdoni hányada	Inter-Business tulajdoni hányada	Összesen
11	Formen-Bau Kft.	12493566-2-43	Projektcégek	-	-	100,00%	100,00%
12	Group-Fin Kft.	25768761-2-43		-	-	90,00%	90,00%
13	IB Irodaház Kft.	13745990-2-43		-	-	70,01%	70,01%
14	Kecskemét Déli Ipari Park Kft.	26392884-2-03		24,53%	25,54%	-	50,07%
15	Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	26392891-2-03		49,00%	51,00%	-	100,00%
16	Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	27033027-2-03		24,99%	26,01%	-	51,00%
17	Polgár Bioenergia Kft.	22609054-2-09		-	-	100,00%	100,00%
18	Polgár-Invest Kft.	11143732-2-09		-	10,25%	89,75%	100,00%
19	Polgár Ipari Ingatlan Kft.	25309289-2-09		9,38%	-	40,89%	50,27%
20	Polgár Vasút	13860110-2-09		-	5,12%	94,88%	100,00%
21	Szirmabesenyő Invest Kft.	26338161-2-43		49,00%	51,00%	-	100,00%
22	Tiszaújváros-Invest Kft.	25877292-2-43		24,55%	25,55%	-	50,10%

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 halmazódásoktól 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.

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 BTS 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 irodaingatlanok piaca a budapesti, kereskedelmi ingatlanpiac legnagyobb és egyben leglikvidebb szegmensét teszi ki. Az Infogroup Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari és logisztikai ingatlanok piaca. Ezen a szegmensben belül a 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. Mindezeket 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 m²-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 értékesítői és asset management csapattal rendelkezik jelentős iroda és ipari-logisztikai ingatlan vagyongazdálkodási tapasztalattal. Ezen tevékenység főbb elemei a bérlők felkutatása, ajánlatadások, BTS 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 a műszaki munkája mellett 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 2021. I. félévének jelentős gazdasági eseményei

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 Hitelminősítőnek az Infogroup Holdingra vonatkozó minősítései és a teljes indokolás elérhető a Hitelminősítő honlapján (www.eulerhermes-rating.com) és a Kibocsátó 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.

1.2.3. POLGÁR-INVEST Kft logisztikai csarnok fejlesztés:

A társaság a Polgár Ipari Park területén 2021. első felében befejezte a 4.765 m²-es logisztikai csarnok („C” ütem) építését és 0,5MW teljesítményű napelem erőmű létesítését, a beruházást cca. 3.016 eEUR értékben (351,9 HUF/EUR árfolyamon ez 1.061.330eFt) aktiválta. A közel 100%-os hasznosítását lehetővé tevő bérleti szerződések várhatóan 2021.10.31-ig aláírásra kerülnek.

Terveknek megfelelően halad a 2021-ben indult cca. 5.500 m²-es „D” ütem fejlesztése, melynek elkészülte 2021 év végéig várható. A cégcsoport a kiadható terület cca 50%-ára már aláírt bérleti szerződéssel rendelkezik a Gebrüder Weiss Kft-vel.

1.2.4. Pénzüntézeti 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.

1.2.5. Telekavizíciók Kecskeméten:

Kecskemét Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft. 529.646Ft összegben, míg a Kecskeméti Déli Ipari Park Kft. 545.348Ft összegben hajtott végre telekavizíciót a Mercedes Gyár szomszédságában.

1.3. A vállalkozás 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 folyamatban lévő fejlesztések közül a Polgáron és Kecskeméten található lokációk dominálnak:

- Polgáron 2020-ban elkezdett „C” ütem (4.765 m²) átadásra került, 2021.Q4-ben megkezdődik a hasznosítása is. A 2021-ben elkezdett „D” ütem (5.500 m²) fejlesztése várhatóan 2021 év végéig befejeződik, a csarnok cca 50%-ára már aláírt bérleti szerződéssel rendelkezik a Csoport, így 2022.Q1-től ezen ütem is megkezdődik az eredmény termelést.
- Kecskeméten a 2020 első félévében, a már működő ipari parkot tulajdonló Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft. megvásárlása mellett, további fejlesztési területeket vásárolt az Infogroup Csoport a Mercedes gyár szomszédságában. Ezen területeken az Infogroup Csoport még 2021-ben elindítja a logisztikai – ipari csarnok beruházási programját.

Az Infogroup Csoport iroda szegmensének főbb projektjei:

- Budapest 11. kerületében a Bartók Udvar, melynek 2. épülete 'A' ütemét 2019-ben adta át a cég, ami 100%-os bérbeadottsággal működik. Emellett elkezdődött a lokáción található további 20.000 m² fejlesztési potenciállal bíró „B+C” ütem tervezése.
- 2021. szeptemberében zárásra került a K1K2 irodaházat tulajdonló K1K2 Kft többségi tulajdonjogának megszerzése.

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 kockázatokban érdemi változás nem következett be. A legfontosabb tényezők kifejtésre is kerültek az alábbiakban.

1.4.1. Kivitelezési kockázat

Az Infogroup Csoport kivitelezési kockázatainak kezelésében a bemutatott időszakban változás nem történt. A futó fejlesztések az előzetes terveknek megfelelően zajlanak, míg a jövőbeni projektek kapcsán az építőipari trendek (költségek, vállalási idők, stb.) alakulását a megtérülési számítások során figyelembe veszi az Infogroup 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 jóteljesítési bankgarancia, a használatba vétel után jótállási bankgarancia; vagy pedig a bankgaranciák összegének megfelelő visszatartások a fővállalkozói számlákból.

1.4.2. Devizaárfolyamok változásának kockázata

Az Infogroup Csoport a bemutatott időszakban is törekedett arra, hogy a bevételeinek illetve a finanszírozási forrásainak, valamint az épületek üzemeltetése során felmerülő költségek és üzemeltetési díjbevételei devizanemei lehető legnagyobb mértékben azonosak legyenek. A devizaárfolyam változásának kockázata továbbra is mérsékelt.

Ezen a 2021. I. félévében kibocsátott Kötvény sem változtatott érdemben, mely kismértékű devizakockázatot jelent tekintettel az esetleges bekövetkező HUF erősödéésre az EUR-val szemben. Ezen kockázatot is mérsékli a Kötvény kapcsán bevont többlet forrás Csoport eredményére gyakorolt pozitív hatása.

1.4.3. Bérlői kockázat

Az Infogroup Csoport bérlői mixében a bemutatott időszakban jelentős változás nem következett be, bérbeadottság nem csökkent, az üresedési ráta a teljes portfólióra továbbra is a piaci átlag alatti 2%. A bérlők kiemelkedő fizetési moráljában romlás nem tapasztalható. Covid-19 nem volt releváns hatással az Infogroup Csoport bevételeire illetve eredményességére.

1.4.4. Finanszírozási és likviditási kockázat

Az Infogroup Csoport döntően hosszú lejáratú finanszírozással rendelkezik, melynek adósságszolgálati igazodik a Csoport eredménytermelő képességéhez. A finanszírozás 97%-ot meghaladó része fix kamatozású, így 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, 2020 év végén 38%, mely lehetőséget adhat a meglévő ingatlanok további refinanszírozására, ezzel biztosítva addicionális likviditást Csoport részére.

1.4.5. *Az Infogrup Csoport teljesítményét bemutató mutatószámok*

Mutató	2019	2020	2021. I.félév
EBITDA margin	40,4%	54,1%	48,4%
Nettó adósság/EBITDA	16,02	5,72	n.a*
Kamatfedezeti ráta (EBITDA/Fizetett kamatok)	7,5	6,49	4,14
LTV	44%	38%	36%

*Féléves adatok alapján nem számolható

2. Infogroup Holding Kft. 2021. június 30-val végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámolója

Az Infogroup Csoport 2020. teljes üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) adatok független könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok, míg a 2021. féléves összevont (konszolidált) tényadatokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok			
	Megjegyzések	2020. I. félév	2020.	2021. I. félév
Eszközök				
Befektetett eszközök				
Immateriális javak				
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		78 719	68 144	54 147
Szellemi termékek		69 606	63 273	50 821
		9 113	4 871	3 326
Tárgyi eszközök				
		22 394 155	32 763 402	33 480 459
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.	22 278 227	23 995 830	25 214 367
Műszaki berendezések, gépek, járművek		1 320	1 845	1 704
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		49 680	109 947	138 717
Beruházások, felújítások	2.	64 928	854 099	606 674
Beruházásokra adott előlegek		0	0	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	3.	0	7 801 681	7 518 998
Befektetett pénzügyi eszközök				
		903 311	1 189 422	1 177 736
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		0	0	0
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		205 812	0	0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés		0	686 146	674 460
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak		0	413 886	413 886
Egyéb tartós részesedés		697 499	89 390	89 390
Befektetett eszközök összesen		23 376 185	34 020 968	34 712 342
Forgóeszközök				
Készletek				
		51 559	61 738	10 385
Követelések				
		828 532	1 075 523	948 739
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		198 415	362 146	322 409
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		0	0	0
Követelések jelentős tul.rész.vállalkozással szemben		0	0	85 637
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben		17 884	0	17 227
Egyéb követelések		612 233	683 229	523 466
Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés			30 148	0
Értékpapírok				
		0	7 197	7 190
Pénzeszközök				
	4.	3 363 834	4 519 579	7 695 647
Pénztár, csekkek		24 810	1 148	3 454
Bankbetétek		3 339 024	4 518 431	7 692 193
Forgóeszközök összesen		4 243 925	5 664 037	8 661 961
Aktív időbeli elhatárolások				
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		32 758	140 054	0
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		6 421	14 106	436
Halasztott ráfordítások				
Aktív időbeli elhatárolások összesen		39 179	154 160	436
Eszközök összesen		27 659 289	39 839 165	43 374 739

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 változás¹, ami jelen esetben jelentős.

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

- 1.** Az Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok mérlegsor változása döntően az Infogroup Csoport fejlesztési aktivitásának köszönhető, részletesen:
 - a Polgár-Invest Kft elkészült a Polgár Ipari Park területén megépített 4.765 m²-es logisztikai csarnok épülettel („C” ütem) cca. 3.016 eEUR értékben (351,9 HUF/EUR árfolyamon ez 1.061.330eFt). Az épület eredménytermelő képessége teljes mértékben 2022-ben fog megjelenni a Csoport könyveiben.
 - Kecskemét Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft. 529.646Ft összegben, míg a Kecskeméti Déli Ipari Park Kft. 545.348Ft összegben hajtott végre telekalkvizíciót a Mercedes Gyár szomszédságában.
 - A fenti növekményt csökkentti egyrészt az elszámolt értékcsökkenés összege, valamint a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása miatti, cca.780mFt-os csökkenés.
- 2.** A Beruházások mérlegsor csökkenését a Note 1-ben bemutatott fejlesztések aktiválása okozta. A csökkenés mértékét ellensúlyozza, hogy a Polgár-Invest Kft-ben elkezdődött a cca. 5.500 m²-es „D” ütem építése, melynek elkészülte 2021 év végéig várható. 2022-től már ezen épületben is elindul az eredménytermelés. A beruházás kapcsán 2021. félév végéig cca. 1.350 eEUR kivitelezői számla került befogadásra (351,9 HUF/EUR árfolyamon ez 475.065eFt), a befejezéshez az Infogroup Csoport a szükséges forrásokkal rendelkezik. 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 ingatlanjait független, a finanszírozó bankok által is elfogadott ingatlanértékelő társaságok által készített értébecslések szerinti piaci értéken mutatja ki. A kapcsolódó értékhelyesbítés összegét a Csoport választott könyvvizsgálója is ellenőrizte, és megfelelőnek minősítette. A 2020 év végi egyenleghez képest a 2021. I. félévében tapasztalható csökkenés oka teljes mértékben az összehasonlított időpontok közötti fordulónapi árfolyamváltozás, eredeti devizában az értékhelyesbítés összege nem változott.
- 4.** A Pénzeszközök változása kis mértékben az összehasonlított időpontok közötti fordulónapi árfolyam változása (118mFt csökkenés), döntő mértékben a Csoport eredmény termelő képességének, valamint a sikeres „Infogroup 2031_A” kötvény kibocsátásából befolyt összeg jelentette likviditás növekedésnek köszönhető.

¹ a 2020 év végi 365,13 HUF/EUR után 2021.06.30-án 351,9 HUF/EUR volt a záró MNB középárfolyam.

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok eFt			
	Megjegyzések	2020. I. félév	2020.	2021. I. félév
Források				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		662 623	836 772	798 014
Tőketartalék		3 518 474	1 859 130	1 615 256
Eredménytartalék		4 276 327	5 707 667	7 586 132
Lekötött tartalék		258 130	224 551	81 790
Értékelési tartalék		0	0	0
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			7 801 681	7 518 998
Konzolidációs különbözet		1 752 245	1 923 944	2 012 795
Adózott eredmény		556 962	1 602 137	606 302
Saját tőke összesen	5.	11 024 761	19 955 882	20 219 287
Céltartalékok				
CÉLTARTALÉKOK		0	0	0
Kötelezettségek				
HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK				
HOSSZÚ LEJÁRA TÚ KÖTELEZETTSÉGEK		0	0	0
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		174 000	473 416	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	6.		0	4 500 000
Beruházási és fejlesztési hitelek	7.	13 725 115	15 410 955	14 222 001
Egyéb hosszú lejáratú hitelek			48 389	74 506
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			0	0
Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben			0	337 067
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			40 000	20 000
RÖVID LEJÁRA TÚ KÖTELEZETTSÉGEK		1 678 635	2 532 050	2 552 830
Rövid lejáratú kölcsönök		1 123	0	
Rövid lejáratú hitelek	7.	974 783	1 143 056	734 332
Vevőtől kapott előlegek			20 258	
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból		58 229	400 616	314 865
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben				412 870
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		644 500	968 120	1 090 763
Kötelezettségek összesen		15 577 750	18 504 810	21 706 404
Passzív időbeli elhatárolások				
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		159 024	178 652	7 038
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		56 784	106 431	18 154
Halasztott bevételek	8.	840 970	1 093 390	1 423 856
Passzív időbeli elhatárolások összesen		1 056 778	1 378 473	1 449 048
Források összesen		27 659 289	39 839 165	43 374 739

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

- A saját tőke elemeinek változását az összehasonlító időszakok árfolyamváltozásának, a 2021. I. félév eredménye, valamint a 3.pontban bemutatott értékhelyesbítés indukálta. Saját tőkén belüli mozgásként a Polgár-Invest Kft-ben könyvel lekötött tartalék feloldás, valamint Infogroup FM Kft tulajdonos változásának (kisebbségi tulajdonosok kivásárlásával 100%-ban Csoport által tulajdonolt cég lett) köszönhető konszolidációs változás jelent meg.
- Az Infogroup Holding Kft 2021.I. félévében sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre, melynek egyenlege megjelent a kötelezettségek között.
- Az Infogroup Célcsoport pénzügyi szembeni kötelezettségeinek csökkenése egyrészt a Bartók Next Kft, a Bartók Projekt Kft és a BU5 Kft bankhiteleinek végtörlesztéséből, másrészt a Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft. valamint az IB Irodaház Kft hitelszerződéseinek normál törlesztéséből tevődik össze. Ezen felül cca. 562mFt csökkenés oka az összehasonlított időpontok közötti fordulónapi árfolyamváltozás.

8. A Polgár-Invest Kft rendelkezik 2 elnyert, de még folyamatban lévő GINOP pályázattal. Ezen pályázatok lehívása az egyes mérőkövetek teljesülését követően tudnak megtörténni. A lehívott támogatások a halasztott bevételek sor egyenlegét emelik, várhatóan a pályázatok 2021 év végi lezárásáig.

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

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok			
	Megjegyzések	2020. I. félév	2020.	2021. I. félév
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1	1 672 788	3 883 851	2 125 372
Export értékesítés nettó árbevétele		0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)		1 672 788	3 883 851	2 125 372
Egyéb bevételek	2	167 241	348 241	43 416
Anyagköltség		44 882	85 904	55 115
Igénybe vett szolgáltatások értéke		164 826	457 617	224 040
Egyéb szolgáltatások értéke		61 813	79 013	25 611
Eladott áruk beszerzési értéke			50 127	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások		432 312	1 022 751	521 849
Anyagjellegű ráfordítások		703 833	1 695 412	826 615
Béreköltség		93 600	228 528	152 887
Személyi jellegű egyéb kifizetések		906	3 404	663
Bérbírlások		17 640	39 062	24 521
Személyi jellegű ráfordítások		112 146	270 994	178 071
Értécsökkenési leírás		260 522	431 542	215 228
Egyéb ráfordítások		117 316	162 715	136 069
Ebből: adósságkonszolidáció miatti konszol. kül.				62 122
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye		646 212	1 671 429	812 805
Kapott (járó) osztalék és részesedés		0	87 914	0
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		0	152 680	1 000
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai		1 199	0	5
Egyéb kapott kamatok		1 452	16 336	21
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		2 429	99 212	62 602
Pénzügyi műveletek bevételei		5 080	356 142	63 628
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			94 270	300
Fizetendő kamatok		93 583	214 905	248 284
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		747	85 878	21 547
Pénzügyi műveletek ráfordításai		94 330	395 053	270 131
Pénzügyi műveletek eredménye		-89 250	-38 911	-206 503
Adózás előtti eredmény		556 962	1 632 518	606 302
Adófizetési kötelezettség		0	60 529	0
Konzolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözlet		0	-30 148	0
Adózott eredmény		556 962	1 602 137	606 302

1. Az Infogroup Csoport árbevételének változását az alábbi tényezők mozgatták:

- 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 bérbeadottságát 2021.januárjában érte el, mely 2021. I. félévében az összehasonlított időszakhoz képest magasabb bérleti díjtömeget eredményezett. Emellett egyszeri bevételként számlázásra került a bérleti terület kialakításának költségei.
 - Az Infogroup Csoport árbevételének döntő része EUR-ban keletkezik. Az MNB árfolyamának féléves átlaga 2021. I. félévében jelentősen² meghaladta a 2020. I. féléves átlagot, mely önmagában cca. 65mFt-os HUF árbevétel emelkedést magyaráz.
- 2.** Az egyéb bevételek soron 2020. I. félévében a Polgár-Invest Kft elkönyvelt egy egyszeri, 415eEUR összegű, kötbérrel kapcsolatos bevételt. 2021-ben ilyen egyszeri tétel nem merült fel.

² 2020. I. félévben 345,15HUF/EUR, míg 2021.I. félévében 357,93 HUF/EUR volt az MNB árfolyamok átlaga.

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 év első hat hónapjáról az alkalmazható számviteli előírások alapján és a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített féléves 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, ismertette a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, továbbá
- a féléves összevont (konszolidált) beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2021. szeptember 29.

Székely Ádám
Infogroup Holding Kft.
ügyvezető igazgató