

Infogroup Holding Kft.

Vezetőségi Jelentés
a 2022. I. félév üzleti tevékenységéről

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 2022-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 Féléves Jelentésében szereplő információk független könyvvizsgáló által nem kerültek auditálásra.

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 vállalként 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	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		20,00%	80,00%	-	100,00%
3	Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.	26144485-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
4	IMM Konzorcium Kft.	25751057-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
5	Info Kft.	10453375-2-05		18,03%	-	81,97%	100,00%
6	Infogroup Management Kft.	10514700-2-43	Menedzsment társaságok	27,00%	51,00%	22,00%	100,00%

	Leányvállalatok	Adószám	Üzleti fókusz	Infogroup Holding tulajdoni hányada	Innovinia Holding tulajdoni hányada	Inter-Business tulajdoni hányada	Összesen
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%
11	Formen-Bau Kft.	12493566-2-43		-	-	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	Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	26392891-2-03	Projektcégek	20,00%	80,00%	-	100,00%
15	Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	27033027-2-03		10,2%	40,8%	-	51,00%
16	IGPark Miskolc Kft. (korábbi nevén: Polgár Bioenergia Kft.)	22609054-2-09		20,00%	80,00%	-	100,00%
17	Polgár-Invest Kft.	11143732-2-09		-	10,25%	89,75%	100,00%
18	Polgár Ipari Ingatlan Kft.	25309289-2-09		9,38%	-	42,62%	52,00%
19	Polgári Vasút Kft.	13860110-2-09		-	5,12%	94,88%	100,00%
20	Szirmabesenyő Invest Kft.	26338161-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
21	Tiszaújváros-Invest Kft.	25877292-2-43		10,02%	40,08%	-	50,10%
22	IFGP Invest Kft	27550072-2-43		-	100,00%	-	100,00%
23	K1K2 Ingatlanhasznosító Kft	25758683-2-43		14,84%	59,34%	-	74,17%
24	IGPark Kecskemét Kft.	27774504-2-03		10,98%	43,91%	-	54,89%

2022-ben a konszolidációs kör az újonnan alapított IGPark Kecskemét Kft-vel bővült, míg a Kecskemét Déli Ipari Park Kft. kikerült ebből, mivel ezt a vállalatot az Infogroup Csoport értékesítette.

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 irodaindó ingatlan 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 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, 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 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 jelentős gazdasági eseményei 2022. I. félévében

1.2.1. Hitelminősítés felülvizsgálata

A Scope Hamburg GmbH (székhely: Ferdinandstraße 29-33, 20095 Hamburg) (továbbiakban: „Hitelminősítő”) 2021. április 27-i hitelminősítésének felülvizsgálataként elvégezte az Infogroup Holding Kft. hitelminősítésének aktualizálását. A Hitelminősítő a 2022. április 27-én publikált riportjában fenntartotta az Infogroup Holding Kft. **BB-** minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított kötvényhez rendelt **BB** minősítést. A Hitelminősítő az Infogroup Holding Kft. hitelminősítésének stabil kilátásain nem változtatott.

A minősítés elérhető a Hitelminősítő honlapján és az Infogroup Csoport honlapján is az alábbi linken keresztül:

<https://scopehamburg.com/infogroup-holding-kft/?msclkid=da0f6cacc6f511ec85e31c8d73b31a9d>

1.2.2. POLGÁR-INVEST Kft logisztikai csarnok fejlesztés:

A 2021-ben indult, 5.396 m²-es „D” ütem fejlesztése 2022 I. negyedévében befejeződött, használatbavételi engedélyt megkapta a társaság. Az ingatlan bérbeadással 100%-ban hasznosított. A „D” ütemhez kapcsolódó finanszírozás sikeresen folyósításra került.

1.2.3. IGPark Miskolc Kft fejlesztés elindítása

Az Infogroup Csoport 100%-os tulajdonában álló IGPark Miskolc Kft (korábbi nevén: Polgár Bioenergia Kft.) 2021.IV. negyedévében telekavizíció 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.

2022. II. negyedévében az IGPark Miskolc Kft. egy cca. 19.000 m²-es gyártó új gyártó-, logisztikai csarnok fejlesztéséről döntött, mely built-to suit konstrukcióban valósul meg, amire 2022. április 26-án bérleti szerződést kötött egy multinacionális bérlővel.

A fejlesztés finanszírozására a társaság 14.625.000 EUR keretösszegben beruházási hitelszerződést írt alá, melynek kapcsán folyamatban van a lehívási feltételek teljesítése.

1.2.4. IGPark Kecskemét Kft fejlesztés elindítása

Az Infogroup Csoport 100%-os tulajdonában álló Kecskemét Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft. összesen 12 hektár fejlesztési területet szerzett meg telekavizíció keretében Kecskeméten, kiemelkedően jó lokációban, a Daimler gyár szomszédságában. Az Infogroup Csoport a területen saját fejlesztés keretében, több ütemben, összesen cca. 60.000 m²-es logisztikai csarnokfejlesztést kíván megvalósítani.

Ennek keretében a Kecskemét Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft. a Kecskeméti Vállalkozásfejlesztési Alappal, valamint a Kecskemét Városfejlesztési Alappal közös együttműködés keretében a közösen, de Infogroup Csoport által többségében tulajdonolt IGPark Kecskemét Kft-ben 20.240 m² alapterületű csarnok és 615 m² alapterületű iroda beruházás megvalósítását indította el 2022. II. negyedévében.

A fejlesztés finanszírozására egy 1.800.000.000,-HUF, és egy 12.105.000 EUR keretösszegű beruházási hitelszerződést írt alá a társaság, melyek kapcsán folyamatban van a lehívási feltételek teljesítése.

1.2.5. Telekértékesítés zárása Kecskeméten:

Több éves munka eredményeként a Kecskeméti Déli Ipari Park Kft. az előzőekben bemutatott telekavizíción túl cca. 31 hektár fejlesztési területet szerzett meg telekavizíció keretében 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 sikeresen meg történt.

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 telekalkvizíciók 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 1.2 pontban bemutatott, 2022-ben indult, összesen cca. 30.000 m² gyártó- és logisztikai fejlesztések is ezen előző évek előkészítő munkáinak az eredménye.

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

Az Infogroup Csoport a már elindított fejlesztések mellett folyamatosan vizsgálja a polgári és a meglévő kecskeméti ipari parkban a bérlői igényeket, melyek további logisztikai fejlesztési lehetőségeket generálhatnak. Emellett keresi azon új és meglévő lokációkon található telekvásárlási lehetőségeket, melyek tovább növelik a következő időszak fejlesztési lehetőségeit.

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 érez kockázat növekedést, 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 ez évben folyamatosan gyorsult, főként az energiaválság és az ukrán háború következményeként. Ezt mérsékelheti egy esetleges recesszió bekövetkezése, mely érdemben csökkentheti mind a piaci, mind az állami megrendelés állományokat, viszont a tartósan magasán ragadó energiaárak, illetve a HUF legfontosabb devizákkal (EUR, USD) szembeni gyenge szintje továbbra is nyomást helyez az építőipari kiviteli költségekre.

Az Infogroup Csoport kivitelezési kockázatainak kezelésére nagy hangsúlyt helyez. A 2022-ben elindított fejlesztések kapcsán aláírt, fix áras generálkivitelezési szerződésekkel 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 adósságszolgálatát 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.

A kamatkörnyezet romlása azonban a finanszírozási költségeket jelentősen emelte, ami befolyásolja a további tervezés alatti projektek megtérülését is. Az Infogroup Csoport a megemelkedett költségeket beépítette és folyamatosan monitorozza a fejlesztési döntések alapját képező számításoknál, emellett minden esetben törekszik a kamatok fixálására.

Árfolyamkockázatok minimalizálására is törekszik az Infogroup Csoport, az iparágra jellemző EUR bevételek mellé döntően azonos devizanemben von be hitelfinanszírozást.

2022-ben elindult fejlesztések biztonságos lebonyolításához kedvező feltételek mellett sikerült megkötni mind a hitelszerződéseket, mind külső tőkebefektetési megállapodásokat is.

1.4.3. Az Infogroup Csoport teljesítményét bemutató mutatószámok

Mutató	2019	2020	2021.	2022.I. félév
EBITDA margin	40,4%	54,1%	53,3%	67,2%
Nettó adósság/EBITDA	16	5,7	6,8	n.a*
Kamatfedezeti ráta (EBITDA/Fizetett kamatok)	7,5	6,5	4,3	4,9
LTV	44%	38%	41%	30,2%

*Féléves adatok alapján nem számolható

2. Infogroup Holding Kft. 2022. június 30-ra végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámolója

Az Infogroup Csoport 2021. teljes üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) adatok független könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok, míg a 2021. és a 2022. féléves összevont (konszolidált) tény adatokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Az Infogroup Csoport konszolidált beszámolójában szereplő mérlegadatok HUF-ban kerülnek bemutatásra. Az Infogroup Csoport EUR-ban könyvelt társasági 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.

¹ a 2021.06.30-án 351,9 HUF/EUR, 2021.év végén 369 HUF/EUR, 2022.06.30-án 396,75 HUF/EUR volt a záró MNB középárfolyam.

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

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok			
	Megjegyzések	2021. I. félév	2021.	2022. I. félév
Eszközök				
Befektetett eszközök				
Immateriális javak		54 147	64 200	34 388
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		50 821	64 200	33 737
Szellemi termékek		3 326	0	651
Tárgyi eszközök		33 480 459	41 394 123	44 863 735
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.	25 214 367	28 050 306	30 787 924
Műszaki berendezések, gépek, járművek		1 704	231 634	422 574
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		138 717	127 163	114 004
Beruházások, felújítások	2.	606 674	1 428 794	1 149 933
Beruházásokra adott előlegek		0	35 582	2 264
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	3.	7 518 998	11 520 645	12 387 035
Befektetett pénzügyi eszközök		1 177 736	1 250 061	1 673 138
Tartós jelentős tulajdoni részesedés		674 460	295 950	295 950
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak		413 886	489 934	531 934
Egyéb tartós részesedés		89 390	0	0
Egyéb tartósan adott kölcsön		0	185 465	185 465
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		0	278 712	659 789
Befektetett eszközök összesen		34 712 342	42 708 384	46 571 261
Forgóeszközök				
Készletek		10 385	17 224	10 385
Áruk		10 385	17 224	10 385
Követelések		948 739	2 512 021	2 097 993
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		322 409	314 291	397 597
Követelések jelentős tul.rész.vállalkozással szemben		85 637	0	0
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben		17 227	332 858	382 081
Egyéb követelések		523 466	1 800 217	1 233 876
Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés		0	64 655	84 439
Értékpapírok		7 190	522	522
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		7 190	522	522
Pénzeszközök		7 695 647	5 559 048	10 026 074
Pénztár, csekkek		3 454	2 810	2 362
Bankbetétek		7 692 193	5 556 238	10 023 712
Forgóeszközök összesen		8 661 961	8 088 815	12 134 974
Aktív időbeli elhatárolások				
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		0	98 948	1 505
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		436	3 453	9 958
Aktív időbeli elhatárolások összesen		436	102 401	11 463
Eszközök összesen		43 374 739	50 899 600	58 717 697

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

- Az Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok mérleg sor változása döntően az Infogroup Csoport fejlesztési és akvizíciós aktivitásának köszönhető, részletesen:
 - a Polgár-Invest Kft elkészült a Polgár Ipari Park területén megépített és aktivált logisztikai csarnok épülettel („D” ütem).
 A fenti növekményt csökkenti az elszámolt értékcsökkenés összege, emeli viszont a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása.
- A Beruházások mérleg sor egyenlegét döntően az IGPark Kecskemét Kft-ben, illetve az IGPark Miskolc Kft-ben elindult fejlesztések eddigi ráfordításai teszik ki. A mérleg sor 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 érték helyesbítés összegét a Csoport választott könyvvizsgálója a Számviteli törvény előírásainak megfelelően validálta, és megfelelőnek minősítette.
- A 2022. félév végi érték helyesbítés növekmény a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása teszi ki. Az érték helyesbítések - jellemzően - EUR-ban könyvelt értéke nem változott.

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok eFt			
	Megjegyzések	2021. I. félév	2021.	2022. I. félév
Források				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		798 014	665 171	1 251 630
Tőketartalék		1 615 256	1 406 711	1 923 980
Eredménytartalék		7 586 132	8 149 330	10 064 285
Lekötött tartalék		81 790	79 761	60 349
Értékelési tartalék		0	0	0
Érték helyesbítés értékelési tartaléka		7 518 998	11 520 645	12 387 035
Konzolidációs különbözet		2 012 795	690 518	1 004 803
Adózott eredmény		606 302	1 587 311	2 576 303
Saját tőke összesen	4.	20 219 287	24 099 446	29 268 385
Céltartalékok				
CÉLTARTALÉKOK		0	0	0
Kötelezettségek				
HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK		0	0	0
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		19 153 574	22 505 651	25 172 962
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		0	1 005 514	2 045 514
Tartozások kötvénykiadásból		4 500 000	4 500 000	4 500 000
Beruházási és fejlesztési hitelek	5.	14 222 001	16 503 431	18 129 773
Egyéb hosszú lejáratú hitelek		74 506	76 179	77 147
Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben		337 067	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		20 000	420 527	420 528
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		2 552 830	2 368 647	2 509 102
Rövid lejáratú kölcsönök		0	0	50 000
Rövid lejáratú hitelek	5.	734 332	1 238 208	687 062
Vevőtől kapott előlegek		0	12 030	4 650
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	6.	314 865	87 622	758 295
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		412 870	0	0
Rövid lejáratú egyéb rész. visz. lévő váll. szemben		0	18 000	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		1 090 763	1 012 788	1 009 095
Kötelezettségek értékelési különbözete				
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
Kötelezettségek összesen		21 706 404	24 874 298	27 682 064
Passzív időbeli elhatárolások				
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		7 038	190 300	45 670
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		18 154	150 104	37 911
Halasztott bevételek		1 423 856	1 585 451	1 683 667
Passzív időbeli elhatárolások összesen		1 449 048	1 925 855	1 767 248
Források összesen		43 374 739	50 899 600	58 717 697

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

4. A saját tőke változását döntően a féléves konszolidált eredmény, valamint a 1.2.4. pontban bemutatott külső tőkebevonás indukálta.

5. Az Infogroup Cégcsoport pénzügyi kötelezettségeinek változása egyrészt a projekt társaságok hitelszerződéseinek normál törlesztéséből, valamint a Polgár-Invest Kft. „D” fejlesztéséhez kapcsolódó banki finanszírozás lehívásából ered.
6. A szállító állomány növekedése az IGPark Kecskemét Kft-ben és az IGPark Miskolc Kft-ben elindított fejlesztések generálkivitelezői munkálataihoz kapcsolódik. A fizetési kötelezettségük határidőben történő teljesítéséhez rendelkezésre áll a megfelelő likviditás.

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

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok			Változás (2021. I.félév/ 2022. I.félév) %	
	Megjegyzések	2021. I. félév	2021. 2022. I. félév		
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		2 125 372	4 603 354	2 340 093	10,10%
Export értékesítés nettó árbevétele		0	0	0	
Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)		2 125 372	4 603 354	2 340 093	10,10%
Egyéb bevételek	1.	43 416	221 015	554 622	1177,47%
III.sorból: visszairt értékvesztés					
Anyagköltség		55 115	176 237	67 047	21,65%
Igénybe vett szolgáltatások értéke		224 040	495 765	407 273	81,79%
Egyéb szolgáltatások értéke		25 611	39 678	22 424	-12,45%
Eladott áruk beszerzési értéke		0	530	343	100,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások		521 849	1 011 796	373 890	-28,35%
Anyagjellegű ráfordítások		826 615	1 724 006	870 977	5,37%
Bérek		152 887	316 927	173 902	13,75%
Személyi jellegű egyéb kifizetések		663	1 352	837	26,20%
Bérbírlások		24 521	51 517	21 433	-12,59%
Személyi jellegű ráfordítások		178 071	369 795	196 172	10,16%
Értéksökkenési leírás		215 228	501 419	277 235	28,81%
Egyéb ráfordítások		136 069	276 992	255 345	87,66%
Ebből: adósságonkonsolidáció miatti konszol. kül.		62 122	50 738	50 799	-18,23%
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye		812 805	1 952 156	1 294 986	59,32%
Kapott (járó) osztalék és részesedés		0	18	0	0,00%
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		1 000	0	0	-100,00%
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, , árfolyamnyeresége	2.	5	17 206	1 464 417	32405675,61%
Egyéb kapott kamatok		21	5 942	41 119	191636,30%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		62 602	245 039	206 578	229,98%
Pénzügyi műveletek bevételei		63 628	268 205	1 712 114	2590,80%
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		300	0	0	-100,00%
Fizetendő kamatok		248 284	569 217	322 109	29,73%
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		21 547	63 831	78 163	262,76%
Pénzügyi műveletek ráfordításai		270 131	633 048	400 272	48,18%
Pénzügyi műveletek eredménye		-206 503	-364 843	1 311 842	-735,27%
Adózás előtti eredmény		606 302	1 587 311	2 606 828	329,96%
Adófizetési kötelezettség		0	34 507	50 309	100,00%
Konzolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet		0	-34 507	-19 784	100,00%
Adózott eredmény		606 302	1 587 311	2 576 303	324,92%

1. Az Egyéb bevételek és Egyéb ráfordítások egyenlegének emelkedését a konszolidáció miatti különbözetek, a Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft-ben lezajlott telekcsere, valamint az Info Kft-ben történt telek értékesítés eredményezte.

2. A pénzügyi műveletek jelentős eredményének döntő részét a 2022.első félévében zárt Kecskeméti Déli Ipari Park Kft. értékesítésén elért eredmény teszi ki.

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 2022. gazdasági év első hat hónapjáról 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
- a féléves összevont (konszolidált) beszámólót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2022. szeptember 29.



Székely Ádám
Infogroup Holding Kft.
ügyvezető igazgató