

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM



az Infogroup Holding Korlátolt Felelősségű Társaság

**mint kibocsátó által kibocsátott „Infogroup 2031/A” elnevezésű
kötvény multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához**

Szervező és forgalmazó:

MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.



2021. augusztus 3.

A jelen Információs Dokumentum (a továbbiakban az „**Információs Dokumentum**”) 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 a „**Kibocsátó**”) által kibocsátásra kerülő, „Infogroup 2031/A” elnevezésű kötvények (a továbbiakban a „**Kötvény**” vagy a „**Kötvények**”) a Magyar Nemzeti Bank által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram (NKP) keretében történő forgalomba hozatalával és a forgalomba hozatal lezárását követő 90 napon belül a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjával kapcsolatban készült. Tekintettel arra, hogy a Kötvényben foglalt kötelezettség teljesítésére az INTER-BUSINESS Befektető, Tanácsadó, Kiadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság valamint az Innovinia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság feltétlen és visszavonhatatlan egyetemleges garanciát vállalt, jelen Információs Dokumentum – a Kibocsátó mellett – a garanciavállalók bemutatását, valamint a kapcsolódó garanciavállaló nyilatkozatot is tartalmazza.

A Kibocsátó által megbízott, a Kötvény forgalomba hozatalában és a multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjában közreműködő forgalmazó az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. (székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.; cégjegyzékszám: 01-10-041206) (a továbbiakban a „**Forgalmazó**”).

A Kötvények vonatkozásában 2021. május 20. napján a Kibocsátó sikeres kötvényaukciót tartott, amelyek alapján a Kötvények teljes mennyisége HU0000360433 ISIN-kód azonosítóval kibocsátásra került.

Az Információs Dokumentum tartalmaért a Kötvények forgalomba hozatalával összefüggésben, mind pedig a Kötvényeknek az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjával összefüggésben kizárólag a Kibocsátó felel.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy a jelen Információs Dokumentum nem minősül a Prospektus Rendelet és a Tpt. szerinti tájékoztatónak, azt a Magyar Nemzeti Bank nem vizsgálta meg és nem látta el a jóváhagyásával.

A jelen Információs Dokumentum (i) egyrészt a Tpt. 21. § (1c) bekezdés *a*) pontja és a Tpt. 16. §-a alapján – a Kötvényrendeletben foglaltakra is tekintettel – elkészített Információs Dokumentumnak minősül, ami a Kötvény forgalomba hozatalával összefüggésben biztosítja, hogy minden Befektető ugyanazokat a lényeges, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és várható alakulásuknak, valamint a Kötvényhez kapcsolódó jogoknak a Befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges információkat megkapja; (ii) másrészt a Kötvénynek az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjára vonatkozó, a Tpt. 21. § (6) bekezdése és a Budapesti Értéktőzsdé Zrt. XBond Általános Üzletszabályzata szerint elkészített információs dokumentumnak minősül, amit a Kibocsátó mint multilaterális kereskedési rendszerbe való regisztrációt kezdeményező személy kérésére a BÉT-nek, mint az XBond multilaterális kereskedési rendszer működtetését végző piacműködtetőnek jóvá kell hagynia.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy a BÉT, mint az Információs Dokumentumot az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció érdekében jóváhagyó piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során nem vizsgálja az abban foglalt, a Kibocsátóra, Garantőr Társaságokra és azok működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát, pontosságát, és teljességét, ezzel kapcsolatban kizárólag a Kibocsátót terheli minden jogi felelősség, ezért ebből a szempontból a Kötvényekbe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll a Magyar Nemzeti Bank – vagy más illetékes felügyeleti hatóság – által jóváhagyott tájékoztató.

A Forgalmazó nem vizsgálta az Információs Dokumentumban található adatok és információk megfelelő alátámasztottságát, pontosságát, teljességét és a jogszabályoknak és a hatósági rendelkezéseknek való megfelelését, és a Forgalmazó nem vállal semmilyen felelősséget az Információs Dokumentumban található adatok és információk megfelelő alátámasztottságáért, pontosságáért, teljességéért és a jogszabályoknak és a hatósági rendelkezéseknek való megfeleléséért.

Mivel az Információs Dokumentum nem minősül tájékoztatónak, és azt a Magyar Nemzeti Bank nem vizsgálta meg és nem látta el a jóváhagyásával; mivel a BÉT nem vizsgálja az Információs Dokumentumban található, a Kibocsátóra és annak működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát, pontosságát, és teljességét; továbbá mivel a Forgalmazó kizárta a felelősségét az Információs Dokumentumban található adatok és információk megfelelő alátámasztottságáért, pontosságáért, teljességéért és a jogszabályoknak és a hatósági rendelkezéseknek való megfeleléséért, és így kizárólag a Kibocsátó felel az Információs Dokumentumban található adatok és információk megfelelő alátámasztottságáért, pontosságáért, teljességéért és a jogszabályoknak és a hatósági rendelkezéseknek való megfeleléséért, a Kötvény kiemelten kockázatosnak minősül.

A kockázati tényezők részletes bemutatását az Információs Dokumentum V. fejezete tartalmazza.

Minden potenciális Befektetőnek saját magának kell értékelnie a jelen Információs Dokumentumban foglalt információkat, és az így lefolytatott teljes körű értékelés eredményeképpen kell döntenie a Kötvény megvásárlásáról.

A jelen Információs Dokumentum nem minősül a Kibocsátó nyilatkozatának arról, hogy a Befektetők a rájuk vonatkozó jogszabályok értelmében jogosultak a Kötvényt megvásárolni, vagy arról, hogy a Kötvénybe érdemes befektetni. A Kötvénybe történő befektetés kockázatait a Kötvényt megvásárló Befektetők viselik.

A Kötvény XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjával kapcsolatban a jelen Információs Dokumentum a BÉT általi jóváhagyást követő tizenkét hónapig hatályos. A Kibocsátó haladéktalanul kezdeményezi az Információs Dokumentum kiegészítését, ha a BÉT általi jóváhagyás és a multilaterális kereskedési rendszerben való kereskedés megkezdése között olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomására, amely az Információs Dokumentum kiegészítését indokoltá teszi. Az Információs Dokumentum kiegészítéséhez a BÉT jóváhagyása szükséges.

A Kibocsátó vagy a Forgalmazó kifejezett előzetes hozzájárulása nélkül harmadik fél részére tilos az Információs Dokumentum Kibocsátó vagy Forgalmazó nevében történő terjesztése vagy a Kötvényre vonatkozó, a Kibocsátó vagy a Forgalmazó nevében történő ajánlattétel mással való közlése.

A jelen Információs Dokumentum kizárólag a Kötvény magyarországi forgalomba hozatala és a Kötvény Magyarországon működő XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációja érdekében készült. Az Információs Dokumentum terjesztése vagy a Kötvényre vonatkozó ajánlattétel mással való közlése egyes országokban jogszabályi tilalmak és korlátozások alá eshet. A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Információs Dokumentum valamely országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy ott a Kötvényre vonatkozó ajánlattétel más személlyel jogszerűen közölhető. A Kibocsátó nem vállal semmilyen felelősséget az ilyen terjesztés vagy ajánlattétel jogszerűségéért. A Kibocsátó felkéri azokat, akik az Információs Dokumentum birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak az Információs Dokumentum terjesztésére és a Kötvényre vonatkozó ajánlattételre vonatkozó minden esetleges korlátozásról.

A Kötvény nem került és a jövőben sem kerül nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok az értékpapírokra vonatkozó ajánlattétel közlésének feltételeivel kapcsolatos szövetségi és állami szintű

szabályai szerint, és nem kerül sem közvetve, sem közvetlenül felajánlásra, értékesítésre, átruházásra vagy továbbításra az Amerikai Egyesült Államokba vagy az Amerikai Egyesült Államokban.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvény legalább egy, az Európai Értékpapíripiaci Hatóság (ESMA) által nyilvántartásba vett, felügyelt és az MNB által a jegybanki fedezetértékelés körében elfogadott hitelminősítő általi hitelminősítését évente felülvizsgálhatja, és biztosítja, hogy a Kötvény lejáratáig a Kötvény rendelkezni fog legalább egy hitelminősítő általi hitelminősítéssel.

TARTALOMJEGYZÉK

I.	FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK	8
II.	FELELŐS SZEMÉLYEK	11
III.	A KIBOCSÁTÁS BEMUTATÁSA	13
III.1.	A Kibocsátás teljes összege, a címletbeosztás és a Kötvények darabszáma [Kötvényrendelet 8. § (1) a)]	13
III.2.	A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete [Kötvényrendelet 8. § (1) b)]	13
III.3.	A Kötvényvásárlók köre [Kötvényrendelet 8. § (1) c)]	13
III.4.	Az érdekeltek tájékoztatásának módja [Kötvényrendelet 8. § (1) d)]	14
III.5.	A Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és várható alakulásuknak, valamint a Kötvényhez kapcsolódó jogoknak a Befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges lényeges információk [Tpt. 1c) a); Tpt. 16. §; Kötvényrendelet 8. § (1) e)]	14
IV.	KÖNYVVIZSGÁLÓK	15
V.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS	16
V.1.	A Piaci és az iparági kockázatok	16
V.2.	A kötvényekre vagy a kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok bemutatása	17
V.3.	Az Infogroup Csoportra jellemző kockázatok és a kockázatkezelési mechanizmusok	19
VI.	A KIBOCSÁTÓ ÉS A GARANTŐR TÁRSASÁGOK BEMUTATÁSA	24
VI.1.	Céginformációk a Kibocsátóról	24
VI.2.	Céginformációk a Garantőr 1-ről	24
VI.3.	Céginformációk a Garantőr 2-ről	25
VI.4.	Cégstruktúra, szervezeti felépítés	26
VI.5.	Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása	29
VI.6.	A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok alkalmazottainak létszáma a jelen Információs Dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén	30
VI.7.	Hitelminősítés	30
VII.	A KIBOCSÁTÓ ÉS A GARANTŐR TÁRSASÁGOK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA	31
VII.1.	A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok működése	31
VII.2.	A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése	31
VII.3.	A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, valamint a Kibocsátó versenyhelyzete	32
VII.4.	A Kibocsátó stratégiai partnere(i), valamint együttműködés ezen stratégiai partnerekkel	37

VII.5.	A Kibocsátó üzleti stratégiájának (rövid) összefoglalása	38
VIII.	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ÉS A GARANTŐR TÁRSASÁGOK ELMÚLT KÉT ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	41
VIII.1.	A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok üzleti tevékenységéből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása.....	41
VIII.2.	Az Infogroup Holding Kft. (Kibocsátó) árbevételének, működési ráfordításainak, üzleti tevékenységéből származó eredményének, pénzügyi és adózott eredményének bemutatása:.....	41
VIII.3.	Az Infogroup Holding Kft. (Kibocsátó) eszközeinek és forrásainak bemutatása: .	42
VIII.4.	Az Inter-Business Kft. (Garantőr1) árbevételének, működési ráfordításainak, üzleti tevékenységéből származó eredményének, pénzügyi és adózott eredményének bemutatása:.....	43
VIII.5.	Az Inter-Business Kft. (Garantőr1) eszközeinek és forrásainak bemutatása	45
VIII.6.	Az Innovinia Holding Kft. (Garantőr2) árbevételének, működési ráfordításainak, üzleti tevékenységéből származó eredményének, pénzügyi és adózott eredményének bemutatása:.....	46
VIII.7.	Az Innovinia Holding Kft. (Garantőr2) eszközeinek és forrásainak bemutatása: .	47
VIII.8.	Az Infogroup Csoport konszolidált árbevételének, működési ráfordításainak, üzleti tevékenységéből származó eredményének, pénzügyi és adózott eredményének bemutatása az alábbi időszakokra:	48
	• a 2019. teljes üzleti évre könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok 48	
	• a 2020. 1. félévre könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok	48
	• a 2020. teljes üzleti évre előzetes adatok:	48
VIII.9.	Az Infogroup Csoport konszolidált eszközeinek és forrásainak bemutatása az alábbi időszakokra:.....	50
	• a 2019. teljes üzleti évre könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok 50	
	• a 2020. 1. félévre könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok	50
	• a 2020. teljes üzleti évre előzetes adatok.....	50
VIII.10.	Az Infogroup Csoport főbb pénzügyi mutatóinak összefoglalása.....	53
VIII.11.	Információk az Infogroup Csoport meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről.....	54
VIII.12.	Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejáratja, fajtája, EU-s és állami támogatások)	55
IX.	TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK	57
IX.1.	A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok ügyvezetése, tulajdonosi ellenőrzése, valamint a kulcsfontosságú munkatársai.....	57
IX.2.	A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok létesítő okiratában, illetőleg belső szabályzatában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések összefoglalása	59

IX.3.	A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok 5%-nál nagyobb tulajdoni részesedéssel vagy szavazati joggal rendelkező tulajdonosa	60
X.	A KIBOCSÁTÓRA ÉS A GARANTŐR TÁRSASÁGOKRA VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK,	61
XI.	NYILATKOZAT AZON BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOKRÓL, AMELYEKNEK ÉRTÉKE A KIBOCSÁTÓ VAGY A GARANTŐR TÁRSASÁGOK SAJÁT TŐKÉJÉNEK 10%-ÁT MEGHALADJA	62
XII.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	63
XIII.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL	64
	XIII.1. <i>A Kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása</i>	64
XIV.	EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK	65
XV.	A KÖTVÉNYHEZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK	66
	XV.1. <i>A Kötvény feltételei</i>	66
	XV.1.1. A Kötvény jellemzői	66
	XV.1.2. Kamatok és kifizetések.....	73
	XV.1.3. Kötelezettségvállalások.....	75
	XV.1.4. A Kibocsátó egyes további kötelezettségvállalásai és a megsértésük jogkövetkezménye.....	79
	XV.1.5. A Kötvény szövege.....	82
XVI.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	83
XVII.	A KIBOCSÁTÓ EGYÉB NYILATKOZATAI, FIGYELEMFELHÍVÁSOK	84
XVIII.	MELLÉKLETEK	88
	1. SZÁMÚ MELLÉKLET	89
	2. SZÁMÚ MELLÉKLET	158

I. FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

1. Amennyiben jelen Információs Dokumentum kifejezetten másként nem rendelkezik, úgy az alábbiakban felsorolt fogalmak az itt meghatározott jelentéssel bírnak.

„Befektetők” vagy „Kötvénytulajdonosok”	jelentik azokat a személyeket, akik a Kibocsátás keretében forgalomba hozott Kötvényeket megvásárolták, illetve azokat a személyeket, akik a Kötvényeket másodlagos forgalomban vagy az XBond Piacra történő bevezetést követően történő kereskedés során megszerzik
„BÉT”	jelenti a Budapesti Értéktőzsde Zrt.-t (cégjegyzékszám: 01-10-044764; székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.)
„BÉT szabályzatok”	jelentik a BÉT mindenkor hatályos szabályzatait
„Felügyelet” vagy „MNB”	jelenti a Magyar Nemzeti Bankot
„Fennálló Tőketartozás”	jelenti egy adott napon a Kötvények alapján fennálló teljes tőketartozást, amelynek összege megegyezik a Kötvények névértékének és az adott napon a jelen Információs Dokumentum XV.1.2 pontja szerint már teljesített tőketörlesztések különbségével.
„Garantőr Társaságok”	INTER-BUSINESS Befektető, Tanácsadó, Kiadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3768 Becskeháza, Fő u. 26. cégjegyzékszám: 05 09 000754; adószám: 10436765-2-05) (továbbiakban: Garantőr1), Innovinia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. cégjegyzékszám: 01 09 364391; adószám: 10690341-2-43) (továbbiakban: Garantőr2),
„Infogroup Csoport”	Kibocsátó, a Garantőr Társaságok valamint a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok együttesen többségi közvetlen vagy közvetett tulajdonában lévő társaságok mely társaságokban a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok rendelkeznek együttesen többségi irányítási jogokkal. Az Infogroup Csoportba tartozó társaságok a VI. pontban kerültek rögzítésre.
„Információs Dokumentum”	jelenti a jelen Információs Dokumentumot, ami a Regisztrációs Eljárással kapcsolatban a Tpt. 21. § (6) bekezdése és a BÉT XBond Piacra vonatkozó Általános Üzletszabályzata szerint elkészített információs dokumentumnak minősül
„Kapcsolt Fél”	jelenti a Számv. tv. 3. § (2) bekezdésének 8. pontjában meghatározott személyeket
„KELER”	jelenti a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaságot, illetőleg esetleges jogutódját

„KELER szabályzatok”	jelentik a KELER mindenkor hatályos szabályzatait
„Kibocsátás”	jelenti a Kötvény jelen Információs Dokumentum szerinti 2021. május 20. napján megtartott sikeres aukciónak megfelelően megtörtént forgalomba hozatalát
„Kötvény” vagy „Kötvények”	jelenti a Kibocsátó által a jelen Információs Dokumentumban meghatározott feltételekkel, az NKP keretében forgalomba hozott, a Tpt. 12/B. §-ában meghatározott értékpapírt
„Kötvényrendelet”	jelenti a kötvényről szóló 285/2001. (XII. 26.) Korm. rendeletet
„Lejárat Előtti Visszavásárlási Ár”	jelenti a Kötvény alapján fennálló (még meg nem fizetett) tőketartozást, a Lejárat Előtti Visszavásárlási Napig (de azt bele nem értve) felhalmozott kamatot és esetlegesen felmerült késedelmi kamatot
Lejárat Előtti Visszavásárlási Nap”	jelenti azt a napot, amelyen a Kibocsátó a fizető ügynökön keresztül a jelen Információs Dokumentum XV.1.4. pontjában meghatározott esetekben megfizeti a Lejárat Előtti Visszavásárlási Árat a Kötvénytulajdonosok részére
„NKP”	jelenti az MNB által indított Növekedési Kötvényprogramot
„Pénzügyi Adósság”	<p>jelenti azt a bármely adósságot, amely az alábbiakból ered vagy azzal kapcsolatos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) pénzkölcsön; (b) kötvény, váltó vagy egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír; (c) akkreditív vagy bankgarancia tekintetében fennálló megtérítési kötelezettség; (d) bármely eladott vagy diszkontált követelés (kivéve, ha az eladásra a visszakereseti jog kizárásával került sor); és (e) bármely garancia, kezesség vagy hasonló kötelezettségvállalás bármely személy javára. (kivéve az Infogroup Csoport Pénzügyi Adósságához kapcsolódó garancia, kezesség vagy egyéb kötelezettségvállalás) <p>Nem minősül Pénzügyi Adósságnak a Kapcsolt Felekkel szembeni kötelezettség.</p>
„Prospektus Rendelet”	jelenti az Európai Parlament és a Tanács június 14-én kelt, az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy

értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről szóló (EU) 2017/1129. számú rendeletét

„Ptk.”	jelenti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt
„Regisztrációs Eljárás”	jelenti a Kötvényeknek az XBond Piacra történő regisztrációját a Kibocsátást követő legfeljebb 90 napon belül
„Számv. tv.”	jelenti a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt
„Teher”	jelent bármilyen terhet, amely valamilyen eszközön áll fenn, akár jogszabály, akár hatósági vagy egyéb határozat akár szerződés alapján valamely harmadik személy javára valamilyen kötelezettség biztosítására vagy egyébként, és az adott eszköz tulajdonosának illetve jogosultjának az adott eszközhöz fűződő bárminemű jogát korlátozza, ideértve, de nem kizárólag bármely zálogjogot, óvadékot, kezességet és más szerződést biztosító mellékkötelezettséget, biztosítéki vagy egyéb engedményezést, vételi, elővásárlási és visszavásárlási jogot, valamint ezekkel hasonló hatású egyéb terhet
„Terméktájékoztató”	jelenti az NKP szabályait tartalmazó, <i>„Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről”</i> elnevezésű dokumentum 2021. május 7-től hatályos szövegét
„Tpt.”	jelenti a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényt
„Tulajdonos”	Dr. Székely István, Székely Ádám, Székely Ildikó, Dr. Székely Attila
„XBond Piac”	jelenti a BÉT által működtetett „XBond” elnevezésű multilaterális kereskedési rendszert

2. Az 1. pontban nem definiált, de a jelen Információs Dokumentumban használt nagy kezdőbetűs fogalmak az Információs Dokumentumban az előfordulásuk helyén meghatározott jelentéssel bírnak.

II. FELELŐS SZEMÉLYEK

1. Sem a Forgalmazó, sem a BÉT mint piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során az abban foglalt, a Kibocsátóra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét nem vizsgálja, ezen információkért és azok hiányáért kapcsolatban kizárólag a Kibocsátót terheli minden jogi felelősség.

Az Információs Dokumentum vagy az Információs Dokumentum bármely kiegészítésének félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával a Kötvények tulajdonosainak okozott kár megtérítéséért a felelős személy az Információs Dokumentum keltétől számított 5 (öt) évig felel, amely felelősség nem zárható ki és nem korlátozható.

2. Alulírott, az Infogroup Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. cégjegyzékszám: 01-09-068165) mint a jelen Információs Dokumentumban szereplő információkért felelős személy képviselőjére jogosult, ezzel kijelentem az alábbiakat.

A jelen Információs Dokumentum elkészítése során a Kibocsátó a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy a jelen Információs Dokumentum a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden, a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a Befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentumban közölt adatok, adatcsoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a Kötvénytulajdonos részéről történő megalapozott megítélését. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentum félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tény, amely veszélyezteti a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a Kötvénytulajdonos részéről történő megalapozott megítélését.

A fentiekkel összhangban a Kibocsátó alulírott képviselője kijelenti, hogy a jelen Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz és az nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2021. augusztus 3.

Infogroup Holding Korlátolt Felelősségű Társaság
Infogroup Holding Kft.

Adószám: 10272835-2-43

1115 Bp., Bartók Béla út 105-113.

.....
Székely Ádám
ügyvezető

FELELŐSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

Alulírott az **INTER-BUSINESS Befektető, Tanácsadó, Kiadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3768 Becskeháza, Fő u. 26. cégjegyzékszám: 05 09 000754; adószám: 10436765-2-05) (továbbiakban: **Garantőr1**), valamint az **Innovinia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. cégjegyzékszám: 01 09 364391; adószám: 10690341-2-43) (továbbiakban: **Garantőr2**) (a továbbiakban Garantőr1 és Garantőr2 együttesen: **Garantőr Társaságok**) a jelen nyilatkozattal megerősítjük, hogy a jelen Információs Dokumentum elkészítéséhez a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban minden, a Garantőr Társaságok piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a Kötvénytulajdonosok részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot a Kibocsátó rendelkezésére bocsátottunk.

A Garantőr Társaságok legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentumban a Garantőr Társaságokkal kapcsolatban közölt adatok, adatsoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Garantőr Társaságok piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a Kötvénytulajdonos részéről történő megalapozott megítélését. A Garantőr Társaságok legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentum félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan ténytet, amely veszélyezteti a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a Kötvénytulajdonos részéről történő megalapozott megítélését.

A fentiekkel összhangban a Garantőr Társaságok alulírott képviselője kijelenti, hogy a jelen Információs Dokumentum a Garantőr Társaságokra nézve a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz és az nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Garantőr Társaságok helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2021. augusztus 3.

INTER-BUSINESS Kft.
3768 Becskeháza, Fő u. 26.
Adószám: 10436765-2-05



**INTER-BUSINESS Befektető, Tanácsadó, Kiadó
és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
Garantőr1
képviseli: Székely Ádám ügyvezető

Infogroup Holding Kft.
Adószám: 10272835-2-43
1115 Bp., Bartók Béla út 105-113.



**Innovinia Holding Korlátolt
Felelősségű Társaság**
Garantőr2
képviseli: Székely Ádám ügyvezető

III. A KIBOCSÁTÁS BEMUTATÁSA

1. A Kibocsátó az alábbiak szerint tájékoztatja a Befektetőket a kibocsátás adatairól és a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és várható alakulásuknak, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a Befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges lényeges információkról a Tpt. 16. §-a és a Kötvényrendelet előírásai szerint:

III.1. A Kibocsátás teljes összege, a címletbeosztás és a Kötvények darabszáma [Kötvényrendelet 8. § (1) a)]

1. A Kibocsátás teljes összege 4.500.000.000 forint
(össznévérték):
2. A Kötvények darabszáma: 90 darab
3. A Kötvények névértéke – címletbeosztás: 50.000.000 forint / darab
4. A Kibocsátásra és a Kötvény feltételeire vonatkozó részletes tájékoztatás az Információs Dokumentum XV. fejezetében található.

III.2. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete [Kötvényrendelet 8. § (1) b)]

1. A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezetül a Kibocsátó főtevékenységéből származó adózott eredmény szolgál.

III.3. A Kötvényvásárlók köre [Kötvényrendelet 8. § (1) c)]

1. A Kibocsátás során a Kötvény kizárólag a Prospektus Rendelet 2. cikk e) pontja szerint minősített befektetőnek minősülő alábbi személyek részére került a Forgalmazó közreműködésével felajánlásra, amelyekben a Kibocsátó nem rendelkezik a Ptk. 8:2. § (1) bekezdésében meghatározott többségi befolyással:
 - (i) Magyar Nemzeti Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.);
 - (ii) MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt (1122 Budapest, Pethényi köz 10.;
 - (iii) Takarékbank Zrt. (1117 Budapest, Magyar Tudósok körútja 9. G. épület);
 - (iv) OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u.16.)
 - (v) MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1027 Budapest, Kapás utca 6-12.);
 - (vi) MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1051 Budapest, Nádor u. 31.)
 - (vii) Diófa Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1013 Budapest, Krisztina tér 2.)
 - (viii) BUDAPEST Hitel- és Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1138 Budapest, Váci út 193.);
 - (ix) MKB Bank Nyrt. (1056 Budapest, Váci u. 38.)

- (x) Dialóg Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1037 Budapest, Montevideo u. 3./B);
- (xi) KDB Bank Európa Zrt. (1054 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 42-46.)
- (xii) EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.)

III.4. Az érdekeltek tájékoztatásának módja [Kötvényrendelet 8. § (1) d)]

1. A Kibocsátó a jelen Információs Dokumentum útján tájékoztatja a Befektetőket a kibocsátás adatairól és a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és várható alakulásuknak, valamint a Kötvényhez kapcsolódó jogoknak a Befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges lényeges információkról.
2. Az aukción elfogadott aukciós vásárlási ajánlattal rendelkező Befektetők, akik a Forgalmazó közreműködésével tették meg az ajánlatukat (az MNB kivételével minden Befektető), az aukció napját követő munkanapon 12:00 óráig az Ajánlati Íven megadott e-mail címen kaptak visszaigazolást az elfogadott ajánlatokról és azok árfolyamáról.
3. A Kötvénnyel és az aukcióval kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Kötvény XBond Piacra történő regisztrációjáig a Kötvénytulajdonosok részére közvetlenül juttatja el.
4. A jelen Információs Dokumentum a Kötvénynek az XBond Piacra történő regisztrációjára vonatkozó, a Tpt. 21. § (6) bekezdése és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond Általános Üzletszabályzata szerint elkészített információs dokumentumnak minősül, amit a BÉT-nek jóvá kell hagynia.
5. A Kötvény XBond Piacra történő regisztrációját követően a Kibocsátó saját honlapján (www.infogroup.hu), a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információtárolási rendszer honlapján (www.kozzetetelek.mnb.hu) és a BÉT honlapján (www.bet.hu) keresztül tesz eleget közzétételi kötelezettségeinek.

III.5. A Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és várható alakulásuknak, valamint a Kötvényhez kapcsolódó jogoknak a Befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges lényeges információk [Tpt. 1c) a); Tpt. 16. §; Kötvényrendelet 8. § (1) e)]

1. A Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és várható alakulásuknak, valamint a Kötvényhez kapcsolódó jogoknak a Befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges lényeges információkat és tájékoztatást a jelen Információs Dokumentum IV–XII. fejezetei tartalmazzák.

IV. KÖNYVVIZSGÁLÓK

1. A jelen Információs Dokumentumban feltüntetett pénzügyi információk által lefedett időszakban a Kibocsátó könyvvizsgálója a következő:
 - (i) "PÉNZ-ADÓ" Könyvvizsgáló és Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1194 Budapest, Méta u. 27/a.; Cg. 01-09-164459), könyvvizsgálattal megbízott személy: Dr. Nagy Zoltán (nyilvántartási szám: 003772).
2. A könyvvizsgáló a jelen Információs Dokumentumban feltüntetett pénzügyi információk által lefedett időszakban a Magyar Számviteli Szabályokkal összhangban, fenntartások, illetőleg korlátozások nélkül auditálta a Kibocsátó pénzügyi beszámolóit. A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét, hogy a könyvvizsgáló által kibocsátott független könyvvizsgálói jelentések nem a Kibocsátással összefüggésben készültek, azok céljára és terjedelmére minden esetben az adott könyvvizsgálói jelentésben foglaltak az irányadók. Az előzőek szerinti legutolsó lezárt és auditált beszámoló fordulónapja: 2020. december 31.

V. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS

V.1. A Piaci és az iparági kockázatok

1. Makrogazdasági tényezők

Az Infogroup Csoport tevékenységét és eredményességét meghatározza a globális makrogazdasági környezet, illetve a Magyarország piaci, gazdasági környezetének alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, az országgkockázat, az infláció, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat az Infogroup Csoport eredményességére, és ezáltal a működésének jövedelmezőségére. Jelen Információs Dokumentum időpontjában jelenlévő kedvezőtlen makrogazdasági hatás lehet a koronavírus pandémia (Covid-19) továbbá az azzal összefüggésben hozott kormányzati és hatósági intézkedések.

2. Jogrendszerből eredő kockázatok

Az általános közvélekedés szerint Magyarországon a jogrendszerben előfordulhatnak instabil periódusok, a jogszabályok változása gyakorinak mondható. Előfordulhat, hogy a hatóságok, bíróságok döntései olykor nem következetesek. A fenti körülmények következtében előfordulhat, hogy az Infogroup Csoport a jogszabályi változásoknak vagy a hatóságok, bíróságok döntéseinek nem tud kellő időben eleget tenni. Ezen körülmények megnehezíthetik a cégcsoport eredményességét, és további hatósági, bírósági és egyéb eljárásoknak tehetik ki a cégcsoportot.

Az Infogroup Csoport fejlesztendő ingatlanjaira vonatkozó építőipari szabályozások, tervek, engedélyek a szabályozási környezet előnytelen változásainak hatására a többletköltségekkel járhatnak, a fejlesztési idő meghosszabbodhat, illetve többlet beruházás-követelmények merülhetnek fel, amik szinten többletköltséggel jár. Ezen többletköltségek nagyban befolyásolhatják egy-egy projekt jövedelmezőségét.

3. Politikai kockázat

A magyar gazdasági teljesítményre, különösen a külföldi beruházási aktivitásra nagy hatással lehet a magyarországi politikai rendszer megváltozása. Az Infogroup Csoport jelenleg a tevékenységét kizárólag Magyarországon végzi, mint magyarországi jogalany, ki van téve a hazai politikai kockázatnak, illetve a politikai változások másodlagos hatásai miatt, jelentős változást okozhatnak a cégcsoport üzleti környezetében.

4. Versenyhelyzet

Az Infogroup Csoport egyes piacain számos, jelentős pozíciókkal és tapasztalatokkal, továbbá jelentős kapacitásokkal és pénzügyi erővel rendelkező társaságok versenyeznek, valamint szállhatnak versenybe a jövőben. A folyamatosan erősödő verseny eredményeképpen, olyan előre nem látható fejlesztések, többlet beruházások válhatnak szükségessé, amely negatív hatással lehet az egyes projektek jövedelmezőségre, illetve a növekvő kínálat miatt, az ingatlanok üresedési rátája és az árverseny is fokozódhat.

5. Adózás

Az Infogroup Csoportra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, így nem kizárható, hogy az iparági szereplőkre kivetett különadó mértéke növekedhet, valamint azokat hátrányosan érintő újabb adók kerülhetnek kivetésre,

növelve ezzel a cégcsoport adóterhelését. Az épületek lokációja szerint a helyi adókat kivéve önkormányzatok saját hatáskörükben dönthetnek azok mértékéről, amely ugyancsak növelheti az adott projekt cég adófizetési kötelezettségét. A vonatkozó adószabályok akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, amelynek a cégcsoport árbevételére és eredményességére is hatása lehet.

6. Iparági kockázatok

Az Infogroup Csoport befektetési döntéshozatalának pillanata és a megvalósítás, átadás ideje között eltelt időszak alatt a piac jelentős változásokon mehet keresztül, amely hátrányos hatással bírhat a projekt megtérülésére, jövedelmezőségére. Az Infogroup Csoport továbbá kitétt a kereskedelmi ingatlan azon belül az ipari, logisztikai, valamint iroda szegmens ciklikusságának kockázatának mely hatással lehet az Infogroup Csoport ingatlanjainak értékelésére valamint az Infogroup Csoport beruházási aktivitására.

7. Likviditási kockázat

Az ingatlanbefektetési tranzakciók hosszúsága, összetettsége, magas költségvonzata és az átvilágítás során jelentkező nehézségeknek köszönhetően, az ingatlan kevésbé likvid eszközkategória. Egy ingatlan azonnali értékesítésének előfordulhat, hogy csak az ingatlan piaci értékénél alacsonyabb áron értékesíthető azonnal. Ezen likviditási kockázatra jelentős hatással vannak a makrogazdasági kockázatok, valamint a szabályozási környezet.

8. Finanszírozási kockázat

Az ingatlanfejlesztések megvalósításához a piaci szereplők jelentős része, így az Infogroup Csoport is külső finanszírozást vesz igénybe, annak érdekében a projekt megtérülését jelentős mértékben javítsa. Az általános gazdasági környezet, a bankközi kamatot, a kamatfelárat, a devizaárfolyamok változása a finanszírozás költségeit jelentősen megnövelhetik, megszerzését nehezítik, a finanszírozási összeg volumenét csökkentheti, amely tényezők negatív hatással bírnak az Infogroup Csoport eredményességére. A kamatok változásának kockázatát illetően némileg csökkenti a kockázatot, hogy az Infogroup Csoport meglévő hitelei 95%-a megkötött kamatfedezeti ügyleteknek köszönhetően fix kamatozású és nem függ a piaci kamat volatilitástól. Továbbá a devizaárfolyamok változásának kockázatának kezelése az V.3.2. pontban került rögzítésre.

V.2. A kötvényekre vagy a kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok bemutatása

1. Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum lezárását követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

2. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes Befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. A Befektetőknek ajánlott saját jogi tanácsadóival konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

3. Adószabályok változása

A Kötvénnyel kapcsolatban elért jövedelem adózására vonatkozó, a jelen Információs Dokumentum összeállításának időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak. Kedvezőtlen adózási feltételek megállapítása esetén a Kötvényből származó nettó jövedelem elmaradhat az Információs Dokumentum összeállításának időpontjában elvárt jövedelemtől.

4. Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. A Kötvények XBond piacra történő regisztrációját követően sem garantálható, hogy a Kötvények ezen platformon teljesített forgalma a Kötvényeknek kellő likviditást képes biztosítani. Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos – amennyiben a Kötvények iránt vevői oldalon ajánlat jelenik meg a rendszerben – a futamidő lejártá előtt esetleg csak árfolyamvesztéssel tudja eladni Kötvényét.

5. Piaci hozamok elmozdulása

A kötvény árfolyama jellemzően ellentétesen mozog a piaci hozamokkal, kamatokkal. Ha a piaci hozamok nőnek, akkor a korábban megvásárolt kötvények árfolyama csökken. Amennyiben tehát a Befektető nem tartja meg lejáratig a Kötvényt, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

6. Devizaárfolyam kockázat

Amennyiben a Kötvénytulajdonos a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartja nyilván befektetéseit, akár árfolyamvesztéssel is elkönyvelhet. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvényeknek a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

7. Vagyoni biztosítás hiánya

A Kötvényekre nem terjed ki a Befektető-védelmi Alap (vagy más hasonló biztosítás, így az Országos Betétbiztosítási Alap) védelme, ezért a cégcsoport a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy teljesítésében nem lehet bízni.

8. Aukciós eljárás kockázata

Az aukciós eljárás szabályaiból adódóan aukciós túljánlás esetén nincs biztosíték arra, hogy a megvásárolni kívánt Kötvény-mennyiség maradéktalanul elfogadásra kerül.

9. A Kötvények nem biztosítottak, Garantőr Társaságok garanciavállalásán kívül eszközökkel nem fedezettek

A Kötvénnyel kapcsolatosan a Garantőr Társaságok garanciavállalásán felül kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvény a Befektetők és Kötvénytulajdonosok szempontjából ezen körülmény miatt kiemelten kockázatos. A Garantőr Társaságok garanciavállalásán kívül a Kötvények eszközökkel nem fedezettek, ezért, ha a Kibocsátó nem tudja teljesíteni a Kötvény alapján fennálló kamat-, illetve tőketörlesztési kötelezettségeit, vagy a Garantőr

Társaságok bármelyike nem tudja teljesíteni a garanciavállalása szerinti fizetési kötelezettségeit, a befektető egészben vagy részben elveszítheti a befektetése értékét.

10. Hitelkockázati besorolás romlása

A kibocsátandó Kötvények hitelkockázati besorolása a jelen Információs Dokumentum keltének napján „BB”. Amennyiben a kibocsátásra kerülő Kötvények hitelkockázati besorolása a Kötvények jelenlegi „BB” minősítéséről kedvezőtlenebb minősítésre romlik, akkor a minősítésromlás vagy lehetséges minősítésromlás azt eredményezheti, hogy a Kibocsátó jövőbeni finanszírozási lehetősége és tőkeerőssége gyengül, illetve a finanszírozási költségek növekedhetnek, amelyek lényeges hátrányos hatással lehetnek az Infogroup Csoport pénzügyi helyzetére. A Kötvények hitelkockázati besorolásának hosszantartó, illetve nagymértékű romlása a Kötvények idő előtti visszavásárlási kötelezettségét eredményezhetik a cégcsoport oldaláról, amely esetében nincs biztosíték arra, hogy a Kötvények visszavásárlására kellő pénzügyi fedezet áll rendelkezésre a cégcsoport oldalán. A kibocsátásra kerülő Kötvények hitelminősítésének romlása esetén a Kötvénytulajdonosok kockázatterékenységre is figyelemmel előfordulhat, hogy a másodpiaci befektetői kedv csökken, amely a Kötvények likviditásában is megmutatkozhat.

11. Kötvények kamatozása

A jelen kibocsátott kötvények fix kamatozásúak. A fix kamatozású kötvények kockázata, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozam elmozdulások negatívan érhetik a befektetések piaci értékét, illetve emelkedő infláció esetén a kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

12. Tranzakciós költségek

A Kötvény aktuális árát nagyban befolyásolhatják a kötvény eladása / vásárlása esetén jelentkező tranzakciós költségek. Ezen költségek emelkedése jelentősen csökkentheti a Kötvény jövedelmezőségét.

13. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció megghiúsulása

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 90 (kilencven) napon belül regisztrációra kerül a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját célzó kérelmet a BÉT bírálja el, így a regisztrációról szóló döntést a BÉT hozza meg. A BÉT jogosult a regisztráció iránti kérelmet elutasítani, illetve a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját törölni, amely a Kibocsátó kötelezettségvállalásának megghiúsulását eredményezheti.

V.3. Az Infogroup Csoportra jellemző kockázatok és a kockázatkezelési mechanizmusok

1. Kivitelezési kockázat

Az elmúlt időszakban jelentősen növekvő építőipari megrendelések növekedésével az építőipari kapacitások nem tudtak lépést tartani. Ennek következtében a kivitelezési költségek folyamatosan emelkedtek, a kivitelezési időszak meghosszabbodhat, illetve a kivitelező által

vállalt határidők is tarthatatlanná válhatnak. Az emelkedő építőipari áraknak az értékesítési, bérbeadási árak rugalmassága szab felső határt.

Az Infogroup Csoport a projektjei megvalósítását generál kivitelező segítségével végzi. Egy projekt sikerességét nagyban meghatározza az elvégzett munka és a felhasznált alapanyagok minősége, ennek biztosításának érdekében a cégcsoport az építőiparban régóta jelen lévő, stabil pénzügyi háttérrel és munkaerővel, valamint alvállalkozókkal rendelkező fővállalkozókkal dolgozik, azonban a növekvő kivitelezési költséget negatív hatással lehetnek a cégcsoport eredményességére.

A neves fővállalkozók ellenére is megtörténhet a késedelmes, hibás, vagy egyéb okok miatt nem szerződészerűen teljesített kivitelezés. Az ebből eredő kockázat mérséklésére a cégcsoport minden kivitelezési szerződésének elválaszthatatlan része a kivitelezési időszak alatti jótéjesítési bankgarancia, a használatba vétel után jótállási bankgarancia vagy pedig a bankgaranciák összegének megfelelő visszatartások a fővállalkozói számlákból.

2. Devizaárfolyamok változásának kockázata

Az Infogroup Csoport hitelei többségben EUR és kisebb részben HUF devizanemben kerültek felvételre, annak megfelelően, hogy az árbevétel milyen devizanemben képződik, így a hiteltörlesztéseknél nincs árfolyamkockázata az Infogroup csoportnak. Az épületek üzemeltetése során HUF devizanemben felmerülő költségek árfolyamkockázatának kiküszöbölésére, az Infogroup Csoport a felmerülő költséggel azonos devizanemben megfizetett üzemeltetési díj fedezi. A beruházási időszak alatt felmerülő kivitelezési költségek jelentős része HUF devizanemben merül fel, a beruházás megvalósításához felvett hitelek devizaneme ettől eltérő lehet. Mivel a kivitelezési időszak általában 1-2 év alatt befejeződik, így a kivitelezési időszak alatt esetlegesen felmerülő devizakockázat csak rövid ideig áll fent. Az Infogroup Csoport bevételei többsége EUR, a Kötvény devizaneme HUF mely kismértékű devizakockázatot jelent tekintettel az esetleges bekövetkező HUF erősödésre az EUR-val szemben.

3. Bérlői kockázat

Az Infogroup Csoport bevételeinek jelentős része az ingatlanok bérbeadásából származik. Abban az esetben, ha a bérlők működésében változás áll be, bérleti díj fizetési kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződészerűen tudják teljesíteni, az jelentős negatív hatással bír a cégcsoport jövedelmezőségére. A nemfizetési kockázat mérséklésére a cégcsoport minden bérlőjétől feltétel nélküli fizetési bankgaranciát vagy óvadék kér, melynek jellemző mértéke A havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

Az Infogroup Csoportnak több mint 100 bérlővel van jelenleg bérleti szerződése, továbbá folyamatosan tárgyal új, potenciális bérlőjelöltekkel. A teljes bérbeadott ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő (legtöbb bérleti díjat fizető bérlő) aránya eléri 16,5%, a 3 legnagyobb bérlő aránya pedig eléri a 39,5%-ot habár a Kötvény forrásbevonás egyik célját képező iroda akvizícióval a bérlői koncentráció némileg csökkenni fog. Ezek alapján megállapítható, hogy a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban a pandémia alatt is kezelhetőnek bizonyult. Amennyiben az Infogroup Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, önmagában nem okoz likviditási problémát az Infogroup Csoport számára tekintettel a jelentős felhalmozott cash tartaléknak. Az Infogroup Csoport továbbá a bérlők nemfizetési kockázatát, a bérlők által nyújtott óvadékkal, vagy bankgaranciával kezeli.

Az Infogroup Csoport eredményessége, a Covid-19 világjárvány ellenére is stabil maradt, sőt növekedni tudott, köszönhetően a biztos pénzügyi háttérrel rendelkező, diverzifikált bérlői portfóliónak, valamint annak, hogy az Infogroup Csoport ingatlan portfóliójának jelentős része

a Covid-19 válság által legkevésbé érintett kereskedelmi ingatlan szegmensben az ipari és logisztikai szegmensben található.

4. Bérbeadási / újrabérbeadási kockázat

Az üres területek bérbeadásáért, illetve a bérleti szerződések lejáratának / meghosszabbításának nyomon követése az Infogroup Csoporton belül az értékesítési és vagyongazdálkodási üzletág feladata. A meglévő épületek a bérbeadottsága 97% fölött van valamint az elmúlt 5 évben minden szegmensben a piaci átlagot meghaladó kihasználtsági adatokkal rendelkezik az Infogroup Csoport a bérbeadható ingatlanokra vonatkozóan a 96% és 99%-os sávban. A bérleti szerződések jelentős többsége határozott idejű (91%), amennyiben azonban a bérleti időszak lejáratát megelőzően 9-12 hónappal egyik fél sem jelzi kilépési szándékát, úgy a bérleti időszak automatikusan meghosszabbodik. Ezzel az automatikus hosszabbítási opcióval, illetve a 9-12 hónappal előre jelzett kilépési szándékkal csökkenti az Infogroup Csoport a bérbeadási / újrabérbeadási kockázatot. A súlyozott átlagos bérleti díjtömeg lejárat (WAULT) 3,4 év, de az esetek többségében a bérlők hosszabbítására lehet számítani. Az Infogroup Csoport továbbá nagy hangsúlyt fektet a befektetési döntéseinél olyan ingatlan befektetéseket ingatlan fejlesztéseket végezni, ahol a befektetési időtartam túl is az adott ingatlan paramétereit és lokációját meghaladja, ezzel csökkentve az újrabérbeadási kockázatot.

5. Üzemeltetési kockázat

Az Infogroup Csoport eredménye függ az egyes épületek megfelelő, gazdaságos működésétől. A legjelentősebb tényezők, amelyek befolyásolhatják a cégcsoport eredményességét az az általános és nem várt felújítási költségek, üzemszünet vagy leállás, természeti katasztrófák, üzemeltetési költségek változása.

Az Infogroup Csoport nagy tapasztalattal rendelkező üzemeltetési divízióval rendelkezik, akik folyamatosan felméri az épületek állapotát és azok alapján részletes CAPEX tervet dolgoznak ki. A CAPEX költségek fedezésére a legtöbb projekt esetében külön felújítási számlán van elkülönítve az erre szánt forrás, így elősegítve a felmerülő karbantartási/ felújítási munkák időbeni megvalósulását. Az ingatlan üzemeltetési tevékenységet az Infogroup FM Kft. végzi mely társaság nem Infogroup Csoport cégcsoporttag 3. fél felé is végez üzemeltetési szolgáltatásokat.

Az üzemeltetési kockázat mérséklése érdekében a fentiekben túl a cégcsoport „all risk” jellegű vagyonszociális biztosítással rendelkezik, amely fedezetet nyújt a fenti okokra visszavezethető károkra.

6. Biztosítás kockázata

Az esetlegesen bekövetkező károk enyhítésére a cégcsoport minden épületére kiterjedt „all risk” jellegű vagyonszociális biztosítással rendelkezik. Előfordulhatnak azonban olyan esetek is, amikor a cégcsoport biztosítása nem elegendő az épületekben bekövetkezett károk helyreállítására. Továbbá számos olyan eset is bekövetkezhet, amit egy „all risk” jellegű biztosítás nem fedez. Ilyen események lehetnek például a természeti katasztrófák, mint a hurrikán, áradások vagy a terrortámadás, háború.

7. Vezetők és alkalmazottak kockázata

Az Infogroup Csoport sikerességét és eredményességét nagyban meghatározza a vezetők, illetve a kulcsfontosságú alkalmazottak tapasztalata, szakmai tudása. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja az Infogroup Csoport működését és eredményességét. 2020-ban egy jelentősebb menedzsment átalakulás történt a cégcsoport életében, mely nagyrészt a cégcsoport növekedése miatti szükséges szervezeti

átalakulásokra vezethető vissza. A vezető alkalmazottak távozásának kockázatát némileg csökkenti a vezetői tulajdonosi érdekeltség fennállása, köszönhetően a 2021-ben megvalósuló vezető munkavállalói üzletrész programnak, valamint annak a ténynek, hogy az Infogroup Cégcsoport ügyvezetését maga az alapító tulajdonosi kör látja el.

8. Nagyméretű projektek megtérülésének kockázata

Az Infogroup Csoport a fennállása óta jelentős ingatlanpiaci tapasztalatot szerzett, a szolgáltatási portfóliónak köszönhetően, valamint a sokoldalú szervezeti erőforrások révén nagyméretű projektek megvalósítására is képes. Az Infogroup Csoport árbevételének egy része nagyméretű, egyedi projektekből származik. Ezen nagyméretű projektek gyakran hosszú – akár több éves – lefolyásúak, számottevő erőforrás tartós lekötését igénylik és számos esetben alvállalkozók bevonásával valósulnak meg. Egy-egy ilyen nagyméretű beruházás vagy akvizíció esetleges sikertelen vagy veszteséges megvalósítása jelentős negatív hatással lehet az Infogroup Csoport eredményességére.

9. Tulajdonostárs kockázata

Az Infogroup Csoport minden tagvállalatában a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok együttesen többségi részesedéssel és többségi irányítói jogokkal rendelkeznek az ingatlanokat tulajdonló társaságokban. Azokban az esetekben, ahol az Infogroup Csoport külső tulajdonossal működik együtt (pl. Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alap), az együttműködés feltételeit részletes megállapodások szabályozzák, melyek létrehozásánál a sikeres és eredményes együttműködés feltételeinek kialakításán túl az Infogroup Csoportot érintő esetleges kockázatok minimalizálása volt a vezérelv. A külső tulajdonostársakkal való együttműködésben az Infogroup Csoport komoly tapasztalatokkal rendelkezik. Azon társaságok pénzügyi adatai melyekben a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok együttesen nem rendelkeznek többségi részesedéssel nem kerültek konszolidálásba az Infogroup Csoport pénzügyi adatainál, ezen befektetésekből származó megtérülés további tartalékol szolgál a cégcsoport eredménytermelő képességére.

10. Szállítói kockázat

Az Infogroup Csoport az ingatlanberuházások megvalósításainál nagy mértékben függ az ingatlanfejlesztés részfolyamatait végző fővállalkozóktól és alvállalkozóktól melyek tevékenysége nagy mértékben meghatározza a beruházások megvalósíthatóságát és megtérülését. Ha a beruházási beszállítók nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben szállítani a beruházások csúszását eredményezheti, valamint ronthatja a megtérülést. Az előbbi kockázatok mérséklése érdekében az Infogroup Csoport saját műszaki csapattal rendelkezik a minél kedvezőbb eredményű beruházási beszállítói tenderek lebonyolítása és hatékony projektmenedzsment érdekében. Az Infogroup Csoport egyéb tevékenységeinek lebonyolításához (üzemeltetés, értékesítés, vagyongazdálkodás, pénzügyi menedzsment, jogi tevékenységek) saját csapattal rendelkezik, ahol a beszállítói kockázat nem releváns.

11. Akvizíciós kockázat

Az Infogroup Csoport az ingatlan fejlesztés mellett akvizíciós tevékenységet is végez melyet ingatlanok vagy ingatlan tulajdonló vállalatok akvizíciója segítségével valósítja meg. Bár az akvizíciókat minden esetben az akvizíciós célingatlan/céltársaság alapos átvilágítása előzi meg, nem lehet kizárni, hogy az akvizíciók megvalósítását követően olyan pénzügyi, jogi műszaki vagy külső események következnek be a felvásárolt projekttel vagy vállalattal kapcsolatban mely negatív hatással lehet a projekt megtérülésére így az Infogroup Csoport eredményességének egészére.

12. Kibocsátó likviditási kockázata

A Kötvény megtérülése az Infogroup Csoport által termelt eredményből várható elsődlegesen. Az Infogroup Csoport által termelt eredmény túlnyomó része olyan cégcsoporttag társaságokban jelentkezik, ahol az adott társaság rendelkezik ingatlan finanszírozási éven túli hitellel. Ezen hitelhez kapcsolódóan a hitel adósságszolgálatán túli elérhető szabad eredmény kifizetése osztalékként vagy tagi kölcsön visszafizetésként a holding társaságok részére és közvetetten a Kibocsátó részére, a finanszírozó bank által elvárt pénzügyi és egyéb kovenánsok teljesítéséhez kötődhet. A kovenánsok esetleges nem teljesítése esetén a hitel adósságszolgálatán túli társaság által termelt eredmény kifizetése ellehetetlenülhet ezzel csökkentve a Kibocsátó pénzügyi fedezetét a Kötvény adósságszolgálatának fedezetére. Az előbbi kockázatot csökkentik a következők:

- Az Infogroup Csoport jelentős pénzeszköz állománnyal rendelkezik mely a cégcsoport eredménytermelő képessége mellett tartalékol szolgálhat a Kötvény adósságszolgálatának teljesítésére.
- Az Infogroup Csoport számos társasággal rendelkezik, ahonnan a Kötvény megtérülését fedező eredményt várja, azaz esetlegesen egy társaság esetén való hitelezői kovenáns megsértése nincs hatással a többi társaság kovenánsaira, valamint osztalékfizetési, tagi hitel visszafizetési képességére.
- Az Infogroup Csoport 43%-os LTV mutatóval rendelkezik 2020 év végén mely lehetőség adhat a meglévő ingatlanok további refinanszírozására és osztalék kifizetésre, ezzel biztosítva addicionális likviditást a Kibocsátó társaság részére.

VI. A KIBOCSÁTÓ ÉS A GARANTŐR TÁRSASÁGOK BEMUTATÁSA

VI.1. Céginformációk a Kibocsátóról

1. A Kibocsátóra vonatkozó céginformációk és fontos változások 2 évre visszamenőleg az alábbiak:

A Kibocsátó cégneve: Infogroup Holding Korlátolt Felelősségű Társaság
(2020.10.15. napjáig a társaság cégneve FIXPLAN Fővállalkozó és Ingatlanközvetítő Kft.)

A Kibocsátó cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám: Budapest (Fővárosi Törvényszék Cégbírósága), 01-09-068165

A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja: 1989.11.24.

A Kibocsátó működésének időtartama: A Kibocsátó határozatlan időtartamra jött létre.

A Kibocsátó létesítő okirat szerinti székhelyének (vagy a gazdasági tevékenység székhelyének, ha az eltér a létesítő okirat szerinti székhelytől) címe és telefonszáma: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. (06 1) 481 4530.

A Kibocsátó működésére irányadó jog: A Kibocsátó működésére a magyar jog irányadó.

A Kibocsátó bejegyzésének országa: Magyarország

A Kibocsátó ügyvezetői: dr. Székely István
Székely Ádám

A Kibocsátó tulajdonosai, a tényleges tulajdonosok személye: dr. Székely István (21%)
Székely Ildikó (10%)
Székely Ádám (54%)
Székely Attila (15%)

VI.2. Céginformációk a Garantőr 1-ről

1. A Garantőr 1-re vonatkozó céginformációk és fontos változások 2 évre visszamenőleg az alábbiak:

A Garantőr 1 cégneve: INTER-BUSINESS Befektető, Tanácsadó, Kiadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

A Garantőr 1 cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám: Miskolc (Miskolci Törvényszék Cégbírósága), 05-09-000754

A Garantőr 1 cégbejegyzésének időpontja:	1990.11.07.
A Garantőr 1 működésének időtartama:	A Garantőr 1 határozatlan időtartamra jött létre.
A Garantőr 1 létesítő okirat szerinti székhelyének (vagy a gazdasági tevékenység székhelyének, ha az eltér a létesítő okirat szerinti székhelytől) címe és telefonszáma:	3768 Becskeháza, Fő u. 26. (06 1) 481 4530.
A Garantőr 1 működésére irányadó jog:	A Garantőr 1 működésére a magyar jog irányadó.
A Garantőr 1 bejegyzésének országa:	Magyarország
A Garantőr 1 ügyvezetői:	dr. Székely István Székely Ádám
A Garantőr 1 tulajdonosai, a tényleges tulajdonosok személye:	dr. Székely István (11,0355%) Székely Ildikó (0,4438%) Infogroup Holding Kft. (88,5207%)

VI.3. Céginformációk a Garantőr 2-ről

1. A Garantőr 2-re vonatkozó céginformációk és fontos változások 2 évre visszamenőleg az alábbiak:

A Garantőr 2 cégneve:	Innovinia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság
A Garantőr 2 cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám:	Budapest (Fővárosi Törvényszék Cégbírósága), 01-09-364391
A Garantőr 2 cégbejegyzésének időpontja:	1992.03.19.
A Garantőr 2 működésének időtartama:	A Garantőr 2 határozatlan időtartamra jött létre.
A Garantőr 2 létesítő okirat szerinti székhelyének (vagy a gazdasági tevékenység székhelyének, ha az eltér a létesítő okirat szerinti székhelytől) címe és telefonszáma:	1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. (06 1) 481 4530.
A Garantőr 2 működésére irányadó jog:	A Garantőr 2 működésére a magyar jog irányadó.
A Garantőr 2 bejegyzésének országa:	Magyarország

A Garantőr 2 ügyvezetői:

dr. Székely István
Székely Ádám

A Garantőr 2 tulajdonosai, a tényleges tulajdonosok személye:

Székely Ádám (100%)

VI.4. Cégstruktúra, szervezeti felépítés

1. A Kibocsátó cégtörténete kizárólag csak a főbb eseményeket érintően:

Az Infogroup -ot több, mint 30 évvel ezelőtt Székely Ádám édesapja, dr. Székely István többedmagával alapította, mely vállalkozás mára Magyarországon jelentős családi tulajdonú ingatlanfejlesztő és befektető cégcsoportjává nőtte ki magát.

A kezdeti időszakban a cég projektmenedzserként nagyberuházások előkészítésében vett részt. Ezt követően több mint 1.500 lakás építése fűződik a cégcsoport nevéhez, amivel az ország egyik jelentős lakásfejlesztőjének számított. Az ezredforduló után pedig kereskedelmi ingatlanfejlesztéseket ezen belül ipari és logisztikai ingatlan fejlesztéseket és iroda fejlesztéseket indított a társaság. Ezen projektek többsége máig a cégcsoport portfóliójába tartoznak: ilyen a Bartók Udvar irodapark a XI. kerületben, a Polgár Ipari Park és a benne megvalósult logisztikai központ, valamint a Karcagi Ipari Park.

A családi céghez Székely Ádám 2006-ban csatlakozott nemzetközi befektetési bankári tapasztalattal, 2011-től az édesapja mellett a cégcsoport ügyvezetője. A cégcsoport életében megtörtént tehát az első generációváltás, ami jelentős mérföldkő a vállalkozás életében.

2012-től a cégcsoport működési területe tovább bővült: tulajdonosként és projekt koordinátorként komplex ipari beruházásokban vállalt szerepet. Ezek közül a legnagyobb a 3 milliárd forintos beruházással megvalósult karcagi Elektronikai Hulladékhasznosító üzem.

2018-ban Tiszaújvárosban került átadásra egy cca. 18.000 m² területű build-to-suit (továbbiakban: BTS) logisztikai csarnok a Jabil Circuit Magyarország Kft. részére. 10 hónapos kivitelezést követően a Jabil a gyártóegysége közvetlen szomszédságába helyezte át a logisztikát a szintén Infogroup Csoport tulajdonában lévő Polgári Ipari Parkból.

2019-ben az Infogroup története legnagyobb akvizícióját hajtotta végre, megvásárolta a Kecskeméten található, 33 hektáron elhelyezkedő, cca. 37.000 m² ipari és logisztikai csarnokkal rendelkező Heliport Ipari Parkot. A tranzakcióval az Infogroup Kecskemét ipari-logisztikai piacának egyik legjelentősebb szereplőjévé lépett elő.

Szintén 2019-ben került átadásra a Bartók Udvar 8.000 m² GLA (bruttó bérbeadható terület) területű „A” üteme, mely már az átadáskor 100%-ban bérbe volt adva. Az A kategóriás BREEM minősítéssel rendelkező irodaépület első üteme egy 28.000 m²-es fejlesztésnek, a cégcsoport egyik zászlóshajó projektje.

2019/2020 -ban a cégcsoport növekedése jelentős szervezetfejlesztési és vállalatirányítási változásokat eszközölt, az ügyvezetés változatlansága mellett új vezetés került felállításra jelentős vezetői/ügyvezető tapasztalatokkal rendelkező régi és új menedzsment tagokkal, új vállalatirányítási rendszer került bevezetésre, valamint elindult a teljes cégcsoport központilag szervezett egységes holding struktúrába való átalakítása.

Jelenleg a cégcsoport egy 4.500 m²-es gyártó- és logisztikai csarnok építését végzi Polgáron, előkészít egy 5.500 m² logisztikai csarnok építését, 20.000 m²-es irodafejlesztést a Bartók Udvarban, valamint a Kötvény forrásbevonás egyik célját is képező KIK2 Kft. tulajdonában lévő irodaházak akvizícióját tervezi 2021-ben. A cégcsoport folyamatosan vizsgálja az egyéb ipari-logisztikai, iroda, hotel szegmens befektetési lehetőségeket ipari-logisztikai szegmensben jelenleg további összesen 60.000 m² fejlesztés megvalósítása vizsgálatát folyik.

2. A Kibocsátó vállalatcsoportjának (Infogroup Csoport), rövid bemutatása:

A Kibocsátó vállalatcsoportjába a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok együttesen többségi közvetlen vagy közvetett tulajdonában lévő társaságok tartoznak és ezen társaságok alkotják a Kibocsátói vállalatcsoport kockázatviselő kört, az Infogroup Csoportot. Ezen társaságokban a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok rendelkeznek együttesen többségi irányítási jogokkal. Figyelembe véve a cégcsoport struktúráját, mivel a Garantőr Társaságok is bírnak közvetett vagy közvetlen tulajdoni hányaddal az eszközállomány nagy részét tulajdonló projektársaságokban, így a tulajdoni hányadnál a három társaság egyenkénti, illetve együttes tulajdoni hányadát tüntetjük fel.

A Kibocsátón kívül a következő társaságok tartoznak az Infogroup Csoportba mely társaságok konszolidált pénzügyi adatai a VIII. és X. pontban kerültek bemutatásra:

	Leányvállalatok	Adószám	Üzleti fókusz	Infogroup Holding tulajdoni hányada	Innovinia Holding tulajdoni hányada	Inter-Business tulajdoni hányada ¹	Összesen
1	Infogroup Ipari Ingatlan Kft.	24715629-2-43	Tematikus holding társaságok	49,00%	51,00%	-	100,00%
2	Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.	26144485-2-43		49,00%	51,00%	-	100,00%
3	IMM Konzorcium Kft.	25751057-2-43		49,00%	51,00%		100,00%
4	Info Kft.	10453375-2-05		18,03%		78,64%	96,67%
5	Infogroup Management Kft.	10514700-2-43	Menedzsm ent társaságok	27,00%	51,00%	22,00%	100,00%
6	Infogroup FM Kft.	14796339-2-43				81,00%	81,00%
7	Bartók Next Kft.	22778084-2-43	Projektcégek			70,01%	70,01%
8	Bartók Projekt Kft.	11678021-2-43				70,01%	70,01%
9	BU 5 Ingatlanbefektető Kft.	26214492-2-43				72,33%	72,33%
10	Formen-Bau Kft.	12493566-2-43				100,00%	100,00%
11	Group-Fin Kft.	25768761-2-43				90,00%	90,00%
12	IB Irodaház Kft.	13745990-2-43				70,01%	70,01%
13	Kecskemét Déli Ipari Park Kft.	26392884-2-03			24,53%	25,54%	

¹ Inter-Business Kft. 88,5207%-ban tulajdonosa az Infogroup Holding Kft. az Inter-Business Kft. leányvállalat részesedései csak az Inter-Business Kft.-nél kerültek feltüntetésre az Infogroup Holding Kft. közvetett tulajdoni hányada nem került rögzítésre

14	Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	26392891-2-03		49,00%	51,00%		100,00%
15	Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	27033027-2-03		24,99%	26,01%		51,00%
16	Polgár Bioenergia Kft.	22609054-2-09				81,00%	81,00%
17	Polgár-Invest Kft.	11143732-2-09			10,25%	89,75%	100,00%
18	Polgár Ipari Ingatlan Kft.	25309289-2-09		9,38%		40,89%	50,27%
19	Polgár Vasút	13860110-2-09			5,12%	94,88%	100,00%
20	Szirmabesenyő Invest Kft.	26338161-2-43		49,00%	51,00%		100,00%
21	Tiszaújváros-Invest Kft.	25877292-2-43		24,55%	25,55%		50,10%

Az alábbi társaságok a Kibocsátó vagy Garantőr Társaságok által kisebbségben vagy 50%-ban tulajdonolt leányvállalatai, azaz mivel a Kibocsátó vagy Garantőr Társaságok nem rendelkeznek többségi részesedéssel és irányítói jogokkal nem részei az Infogroup Csoportként definiált társaságoknak, továbbá ezen társaságok mérleg és eredménykimutatása nem került konszolidálásra a VIII. és X. pontban rögzített konszolidált mérleg és eredménykimutatásba, a konszolidált mérlegben mint tartós részesedések jelennek meg ezen társaságok Infogroup Csoport által tulajdonolt üzletrészei. A Kötvényen keresztüli forrásbevonás célja többek között a K1K2 Ingatlanhasznosító Kft. többségi tulajdoni hányadának megszerzése melyet követően az alábbi társaságok közül a K1K2 Ingatlanhasznosító Kft. csatlakozni fog az Infogroup Csoporthoz.

22	K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	25758683-2-43		17,23%	17,93%		35,16%
23	Complex-Ház Kft.			24,50%	25,50%		50,00%
24	Complex-Parkoló Kft.			24,50%	25,50%		50,00%
25	DML Kft.			4,50%		19,66%	24,16%
26	Rescan Inc. (USA)			0,07%		0,31%	0,38%
27	Nagykun Raktárház Kft.		Projektcégek	9,02%		39,32%	48,64%
28	Karcagi Ipari Park			9,05%		39,48%	48,53%
29	Elektronikai Hulladékhasznosító Kft.			2,70%		11,80%	14,50%
30	Elektronikai PURPOR Hulladékhasznosító Kft.			3,00%		13,09%	16,09%

A jelentősebb leányvállalatok rövid bemutatása:

A Polgár-Invest Kft. 1993.06.07-én került bejegyzésre. A társaság megközelítőleg 33 ha fejlesztési potenciállal rendelkező telek található, illetve összesen 27.800 m² területű „A” kategóriájú logisztikai csarnok található, valamint további 9.500 m² területű logisztikai csarnok van fejlesztés alatt. A bérlők között nagy magyar és külföldi multinacionális bérlők találhatóak meg, mint például a Toyota, Tesco, Lidl. Kiváló lokációja miatt, - közvetlenül az

M3 autópálya polgári leosztójánál helyezkedik el – folyamatos a kereslet a további, jövőbeli fejlesztések iránt.

Az IB Irodaház Kft. 2006.05.29-én került bejegyzésre. A cég által fejlesztett és tulajdonolt „A” kategóriájú irodaház (megközelítőleg 8.000 m² bérbeadható terület) és a hozzá kapcsolódó parkolóház Budapesten a 11. kerületben, a Bartók Béla úton helyezkedik el. Az irodaház közel 100%-os bérbeadottsággal rendelkezik. Legnagyobb bérlője a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, amely több mint, 4.400 m² bérel. A cég tervei között szerepel az irodaház B és C ütemmel történő bővítése, amely megközelítőleg 20.000 m²-es bővülést jelent.

A Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft. 2019.03.27-én került bejegyzésre. Az összesen 33,3 ha területen jelenleg 37.900 m² logisztikai és ipari csarnokok találhatóak, melyek 95% feletti bérbeadottsággal rendelkeznek. A bérlők között nagy multinacionális cégek találhatóak, mint például a Elring Klinger, ABB vagy a Freudenberg. A még fejleszthető 20,5 ha nagyságú területre, megközelítőleg 55.000 m² alapterületű csarnok fejleszthető a jövőben.

A Tiszaújváros-Invest Kft. 2017.02.21-én került bejegyzésre a cégjegyzékbe. Az összesen 91.500 m² nagyságú területen jelenleg 18.600 m² logisztikai csarnok található, melyet 100%-ban a Jabil bérel. A fennmaradó fejlesztési telek épületfejlesztési potenciálja megközelítőleg 23.000 m²-t tesz ki.

3. A Kibocsátó szervezeti ábrája az alábbi:



VI.5. Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása

A Kibocsátó és az Infogroup Csoport nem jogosultja szabadalmi oltalomnak, lényeges licencnek, nem rendelkezik kidolgozott gyártási eljárásokkal, továbbá nem szerződő fél olyan ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésnek, amely a jelen Információs Dokumentum szempontjából relevanciával bírna.

VI.6. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok alkalmazottainak létszáma a jelen Információs Dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén

Az Infogroup Csoport alkalmazottainak létszáma a jelen Információs Dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén: 26 fő. A cégcsoport alkalmazotti köre a menedzsment cégekbe (Infogroup Management Kft., Infogroup FM Kft.) van bejelentve mely társaságok látják el a cégcsoport teljes pénzügyi, műszaki, vagyongazdálkodási, értékesítési és üzemeltetési feladatait.

Az Infogroup Csoport az ingatlan fejlesztéseket és az ingatlan üzemeltetés kiszervezhető részét fővállalkozókkal és alvállalkozókkal végzi melyek nem részei az alkalmazotti létszámnak.

VI.7. Hitelminősítés

1. A Euler Hermes Rating GmbH (székhely: Stadthausbrücke 5, 20355 Hamburg, tulajdonosváltást követően Scope Hamburg GmbH a továbbiakban Hitelminősítő) 2021. március 5. napján végezte el a Kibocsátó hitelminősítését, amely során a Kibocsátóhoz BB-/stable, míg az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához előzetes BB minősítést rendelt. A Hitelminősítő 2021. április 27. napján új publikált rating riport keretében véglegesítette az adóssághoz rendelt BB minősítést. A hitelminősítést a Kibocsátó rendelte meg, a Növekedési Kötvényprogram keretein belül.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra vonatkozó minősítései és a teljes indokolás elérhető a Hitelminősítő honlapján (www.eulerhermes-rating.com) és a Kibocsátó honlapján is (legkésőbb a Kötvény az XBond piacra történő regisztrációjáig), angol nyelven. A fenti minősítés és a 2021. április 27. napján publikált rating riport megfelel a Terméktájékoztató szerinti kritériumoknak, így lehetővé teszi a Kibocsátó számára, hogy részt vegyen az MNB által indított Növekedési Kötvényprogramban.

VII. A KIBOCSÁTÓ ÉS A GARANTŐR TÁRSASÁGOK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

VII.1. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok működése

Az Infogroup Csoport több mint 30 éve a piacon lévő, magyar tulajdonban lévő ingatlanfejlesztő és befektető cégcsoport. A cégcsoport modern ipari, logisztikai és iroda portfoliója jelenleg meghaladja a 120.000 m²-t. A Infogroup az egyik legnagyobb magyar tulajdonú aktív ingatlan fejlesztő a modern ipari és logisztikai szegmensben.

VII.2. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése

A cégcsoport tevékenysége az alábbi területeket fedi le:

1. Ingotlanfejlesztés

Az Infogroup 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.

2. Ingotlan befektetés / Akvizíciók / Befektetői együttműködések

A befektetési tevékenység legfőbb célja, hogy az Infogroup Csoport tranzakciós, bérbeadási és ingatlan-gazdálkodási tapasztalatára építve az ingatlanakvizíciós lehetőségek egy bizonyos körét ragadja meg. Ezek olyan lehetőségek, melyek az intézményi befektetők számára túl kis méretűek, vagy túl bonyolultak, kihívásokkal terheltek, illetve a magyar nem szakmai befektetői kör számára túl nagy méretűek, vagy túl sok nemzetközi kapcsolódási ponttal rendelkeznek. Aktív befektetőként az Infogroup azokra a lehetőségekre összpontosít, ahol hozzáadott értéket tud adni a megszerzett ingatlanhoz. Az Infogroup releváns tapasztalattal rendelkezik más pénzügyi vagy szakmai befektetőkkel való együttműködésben erre jó példa a Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alappal való közös befektetés a Kecskemét Nyugati Ipari Park területén 37.000 m²-t meghaladó bérbeadott ipari terület. Az Ingatlanfejlesztési tapasztalataira alapozva az Infogroup Csoport inkább a munkaiigényesebb, potenciálisan nagyobb erőfeszítést és ezzel együtt nagyobb megtérülést ígérő lehetőségeket keresi, míg az egyszerűbb, klasszikus befektetési lehetőségeket kerüli.

3. Ingtatlan üzemeltetés / Bérbeadás / Asset management / Pénzügyi szolgáltatások

Az Infogroup 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. Az Infogroup értékesítési vezetője sok éves ügyvezetői / portfólió menedzseri tapasztalattal rendelkezik kereskedelmi ingatlanok értékesítése terén. Az Infogroup ingatlankezelési műveleteinek elsődleges célja a hosszú távú értékmaximalizálás. Az Infogroup ezt úgy kívánja elérni, hogy biztosítja, hogy az ingatlanok stabil és önfinanszírozó cash flow-kat generáljanak. A cégcsoport saját üzemeltetési csapattal és céggel (Infogroup FM Kft.) rendelkezik, ahol más, nem az Infogroup által tulajdonolt ingatlanokat is üzemeltet, valamint az Infogroup Management Kft. menedzment, projektmenedzment és pénzügyi szolgáltatásokat végez az Infogroup cégcsoporttagok felé beleértve az egyes projektek banki finanszírozásának szervezését a befektetői együttműködések kialakítását. Az ingatlangazdálkodási terület a műszaki munkája mellett teljeskörűen felelős az általa kezelt ingatlanok teljes műszaki üzemeltetéséért, őrzéséért, takarításáért és az ingatlanok műszaki állapotnak megőrzéséért.

VII.3. A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, valamint a Kibocsátó versenyhelyezete

Az Infogroup Csoport jelenleg az iroda és ipari-logisztikai ingatlanok piacán igazán aktív. A teljes bérbeadott ingatlan portfólió mérete 2020 év végén bruttó 27.664 m Ft eszközérték (az eszközérték nem tartalmazza az ingatlan fejlesztéssel nem rendelkező fejlesztési területeket, telkeket), megoszlását tekintve: 16.421 m Ft (59%) modern ipari-logisztikai ingatlan, 11,243 m Ft (41%) iroda ingatlan.

Általánosságban elmondható, hogy a Covid-19 nyomott hagyott az ingatlanpiacon, azonban hatásai nem egyenlően oszlottak el a gazdaság egészében, az egyes ágazatokra eltérően hatott a járvány súlya. Miközben a járvány által legjobban sújtott szektorokban (pl. vendéglátás, turizmus, autóipar) soha nem látott keresletcsökkenés következett be, egyes üzletágakat a járvány látszólag alig érintett. A járvány második és harmadik hulláma az ipari teljesítményt kevésbé, míg a szolgáltatásokat hasonló mértékben érintette, mint a tavaszi. Az Infogroup Csoport ingatlan portfóliója köszönhetően a jelentős ipari-logisztikai részesedésnek és a kedvező lokációk miatt rövid időn belüli újrabérbeadhatóságnak, ellenálló volt a Covid -19 által okozott negatív ingatlanpiaci hatásoknak.

1. Irodapiac

Az Infogroup cégcsoport legfőbb célpiaca az irodapiacon belül a budapesti irodapiac ezen belül a dél budai alpiac. 2019. végén fejeződött be a Bartók Udvar A ütemének fejlesztése, mely során több, mint 8.000 m²-rel bővült a csoport irodaportfóliója, meghaladva ezzel a 25.000 m²-es méretet. Továbbá a Kötvény forrásbevonás célját képező K1K2 Kft. tulajdonában lévő 95%-ban bérbeadott irodaházakkal az iroda szegmens 32.000 m² bérbeadott területre fog bővülni.

A budapesti irodapiac a 2006-tól induló és 2010-ben kipukkant buborék előtt organikusán, az előbérletekkel igazolt kereslet bővülésével többnyire összhangban növekedett. 2006-tól azonban megnövekedett a teljesen spekulatív és/vagy piacilag rossz koncepciójú fejlesztések aránya, ami aztán a 2008-as pénzügyi válság megérkezéssel mélyrepülésbe küldte az irodapiacot. A spekulatív, túlzó kínálat mellett összeomlott a keresleti oldal. Ezt azonban nem szabad a budapesti irodapiac történetének lezárásaként értelmezni. A válság elmúlásával

újraélednek az azt megelőzően működött organikus növekedési modellek, melyek először a túlkínálat felszívását eredményezték, hiszen a 2009-es, 24%-os maximális üresedési ráta 2016-ra a válság előtti 2007-es, 12%-os szintre csökkent. Az iroda-kihasználtsági mutató javulása mellett, ezzel párhuzamosan az új ingatlanok iránti kereslet is megjelent, ami hozzájárult a korábban túlkínálatos piac egészséges növekedési pályára való állításához. Az irodapiac 2015 és 2020 között gyors és erős növekedést mutatott. A kihasználtsági ráta 5% körüli volt. 2020. június végére a budapesti irodapiac kihasználtsági rátája 7,3 százalékra nőtt, az első félév piaci folyamatai megtörték a ráta hét éve tartó csökkenését. A ráta emelkedését a lecsökkent bérleti kereslet és az új átadások viszonylag magas volumene eredményezte. 2020-ban az irodapiaci átadások történelmi csúcsot érhetnek el, és a következő két évre is jelentős, összesítve 16 százalékos állománybővülés szerepel a tervekben. 2019. év végéhez képest csökkent az időben csúszó irodafejlesztések aránya, ami az építőipari megrendelések csökkenése miatt felszabaduló kapacitásokra vezethető vissza. 2020 első felében éves alapon közel harmadával csökkent a budapesti irodapiac bérlői kereslete, de a lecsökkent kereslet egyelőre nem járt budapesti irodák átlagos kínálati bérleti díjának csökkenésével.

2020 negyedik negyedében négy irodaépülettel, összesen 38.850 m²-rel bővült a budapesti modern irodaállomány. Átadásra a Váci úti folyosón a Váci Greens E irodaház (22.460 m²), a Belváros alpiacra a Szervita Square (8.450 m²), a Buda Központ alpiacra a Csalogány 43 irodaterületei (3.250 m²), illetve a Dél-Buda alpiacra az Alphagon irodaház (4.690 m²). A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.903.840 m²-t tesz ki, melyen belül 3.289.090 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 614.750 m² saját tulajdonú irodaház található.

Az üresedési ráta 9,1%-ra nőtt, ami 1,0 százalékpontos negyedéves és 3,5 százalékpontos éves növekedést jelent. 2020 negyedik negyedében a legalacsonyabb üresedési rátát, 4,3%-ot az Észak-Buda alpiacra regisztrálták, míg a legmagasabb üresedési ráta (29,3%) továbbra is az agglomerációban mérhető. A nettó abszorpció a negyedév során negatív tartományba került, összesítve 5.100 m²-rel csökkent a teljes elfoglalt állomány mérete. A bruttó kereslet 2020 negyedik negyedében 86.310 m²-t tett ki, ami az előző negyedévhez képest 9%-os növekedés, az előző év azonos időszakához mérten azonban 57%-os visszaesés. A teljes keresleten belül továbbra is a szerződés hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt. 2020 negyedik negyedében a bérbeadási volumen 44%-a szerződés hosszabbítás volt, az új szerződések a kereslet 42%-át tették ki, míg a bővülések és előbérleti szerződések részaránya egyaránt 7% volt.

A legmagasabb bérlői aktivitást Pest Központ alpiacra mértük, a teljes volumen 20%-át itt kötötték le. A második legaktívabb alpiac a Belváros volt 17%-os részesedéssel, míg a Dél-Buda alpiacra a teljes volumen 16%-a realizálódott. A negyedév legnagyobb ügylete a Diligent Corporation 4.590 m²-es új szerződése volt a Szervita Square irodaházban, míg a legnagyobb szerződés hosszabbítást egy hasonló méretű, közel 4.560 m² nagyságú területen kötötték az Arena Cornerben. A legnagyobb előbérleti szerződést 3.660 m²-en írták alá a Millenium Gardens fejlesztésben.

A 2020 negyedik negyedéves irodapiaci adatok továbbra is tükrözik a COVID-19 világjárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat. A piaci kereslet elmarad a korábbi évek trendjétől, a tranzakciók száma csökkenést mutat.

Az Infogroup cégcsoport a budapesti irodapiacra belül a dél-budai alpiacra aktív, amely az elmúlt években a fejlesztői és bérlői érdeklődés előterébe került. Az utóbbi évek infrastrukturális fejlesztései és az irodák iránti erős kereslet eredményeképpen erős fejlesztői aktivitás rajzolódott ki az alpiacra. A koronavírus-járvány az egész budapesti irodapiacot

sokként érte, visszavetette a bérbeadási folyamatokat. Dél-Buda azonban a járvány ellenére is tartja magát, a második és harmadik negyedévben is jelentős tranzakciók zárultak le. Az alpiac mérete és jelentősége a következő két-három évben a többi alpiachoz képest jelentősen meg fog növekedni. 2020 és 2022 között a dél-budai irodapiacra közel annyi irodaterület fog érkezni, mint a 2018-as rekord évben a teljes budapesti irodapiacra.

A nagyvállalatok új, minőségi irodák iránti igényét a Covid-19 járvány tovább erősítette. A home office általános terjedésével az igények mérete ugyan várhatóan csökkenni fog, de a vállalatok fiatalabb generációs épületek felé törekvése Dél-Budán is jelentős méretű átrendeződést fog beindítani a következő években. A nagyvállalatok által visszaadott területek, pedig a vállalkozások egy másik szegmense számára jelent új lehetőségeket.

A Covid-19 miatt home office általános elterjedése ellenére több tényező van, amely indokolja a Budapesti "A" kategóriás irodaállomány iránti kereslet visszatérését közép távon:

A képzett munkaerő egyre szűkösebb erőforrássá válása. Ez két következménnyel jár: a cégeknek a versenytársaihoz képest egyre vonzóbb munkakörnyezetet kell biztosítani, a meglévő munkaerejét pedig egyre hatékonyabban kell dolgoztatnia. A mai irodapiaci kereslet hajtóereje az olyan irodák iránti igény, amely mind az egyéni mind a csoportos produktivitást maximálisan támogatja. A lokáció mellé fontosságban felzárkózott a rugalmas, hatékony alaprajz és az ezt kiszolgáló műszaki tartalom és a Covid-19-nek köszönhetően egy alkalmazottra eső jelentős helyigény, mert ez az alapja a vonzó és biztonságos de produktív irodater kialakításának

Az átlagos nyugat-európai fővárosok modern irodaállományában közel 11 négyzetméter jut egy főre, addig Közép-Európában csupán 2,5 négyzetméter. Ez azt jelenti, hogy ezekben a városokban jelentős számú irodabérlő továbbra sem modern irodaházakban bérel területet, ugyanakkor az igény részükről megvan, hogy jobb épületbe költözzenek. A gazdasági helyzet javulásával egyre többen meg is engedhetik majd maguknak a költözést és Budapest a lehető legjobb helyzetben van a régióban, hogy az új irodaigények többségét felszívja.

Dél-Buda a műszaki és informatikai felsőoktatási intézmények miatt mindig is vonzó lokáció volt az informatika, információs technológia területén érdekelt vállalkozások számára, de az FMCG cégek és a magasszintű nyelvtudást igénylő szolgáltató központok körében is kedvelt. Dél-Buda irodaházai az átlagnál magasabb parkoló számmal rendelkeznek, ami egyszerűbbé teszi a nagyobb igények kiszolgálását. A XI. kerületben elhelyezkedő telkek adottságai miatt pedig nagyobbak a terek, több a parkosított megoldás, ahol nemcsak munkahelyet, hanem étletteret is kapnak a cégek.

2. Ipari ingatlanok piaca

Az Infogroup cégcsoport legfőbb célpiaca az ipari ingatlanok piaca. 2019-ben egy cca. 37.000 m²-es akvizícióval portfóliójának mérete elérte a 90.000 m²-t. Ezzel a 6 legnagyobb ipari ingatlanpiaci szereplő közé került Magyarországon. Elsősorban a keleti régióban aktív, Tiszaújváros, Miskolc, Karcag, Polgár, valamint egyik stratégiai lokációja Kecskemét. Továbbá jelenleg 4.500 m² és 5.500 m² ipari-logisztikai csarnok építése van folyamatban és előkészítés alatt valamint ~60.000 m² további ipari-logisztikai fejlesztés megvalósításának vizsgálata folyik.

Az elmúlt években tapasztalt kereslet minimális új fejlesztéssel találkozott 2015-ig, ami a bérleti díjak növekedésének megindulását eredményezte 2015 második felében. A bérleti díjak növekedését gyorsítja az a tény, hogy a nagy, egybefüggő területek gyakorlatilag elfogytak, mindössze egyetlen esetben nagyobb az üres terület 5.000 m²-nél. A bérleti díjak

emelkedésének lehetősége és a maga befektetői hozamszint vonzó befektetési célponttá tette az ipari/logisztikai ingatlanok piacát. 2018-ban kb. 127 ezer m² ipari létesítmény készült el, ami 2009 óta a legnagyobb átadási mennyiség a fejlődés 2019-ben tovább folytatódott.

Az ipari ingatlanok piaca válságállónak bizonyult, a modern ipar-logisztikai területek kihasználatlansági rátája 2020-ban ugyan nőtt, de továbbra is alacsony, 2 százalékos körüli. Az ipar-logisztika piac bérleti aktivitása jelentősen nőtt a második negyedévben, a logisztikai szolgáltatás és kereskedelem szektorok adták a bérleti kereslet 85 százalékát. Budapest és agglomerációja ipar-logisztika piacán az alacsony kihasználatlanság és a második negyedévben megugró kereslet segítette a bérleti díjak szinten maradását.

Az ipari és logisztikai ingatlanok területén további bővülésre lehet számítani. Megnö a rugalmas logisztikai szolgáltatások és a raktárak iránti kereslet, amelyek száma már most is véges, így újabb jelentős beruházások várhatóak. Sok multinacionális cég a gyártás Európába való visszatelepítésében gondolkodik, ami szintén új lehetőséget biztosít a közép-kelet-európai régióknak, így Magyarországnak is. Az ipari-logisztikai szegmens fejlődését szintén támogatni fogja az e-kereskedelem erősödése, mely már korábban is kezdte átalakítani a piacot, azonban a COVID-19 mindezt felgyorsította. Az e-kereskedelem erősödésével a logisztika súlya nőni fog, nagyobb raktárkapacitásokra lesz szükség (citylogisztika, last mile logisztika). A Magyarországra érkező nagyberuházások szintén meghatározó szerepet játszanak majd az ipari-logisztikai piac fejlődésében (BMW, SK Innovation), melyeknek önmagukban is katalizáló hatásuk van. Magyarország vonzó ezen beruházások számára, hiszen uniós tag, uniós piac, olcsó, de képzett a munkaerő, jó a logisztika és az állam célzott támogatásokat nyújt.

2020 negyedik negyedévében két új logisztikai létesítményt adtak át Budapest környékén; az Inpark Páty területén egy 10.630 m²-es, míg a nagytarcsai Budapest East Business Parkban egy 13.170 m²-es új épület került az állományba. A negyedév végén a Budapest környéki modern ipari/logisztikaiállomány 2.374.900 m²-t tett ki. A negyedik negyedévben a teljes bérleői kereslet 110.260 m²-t tett ki, ami 25%-kal haladta meg az előző év azonos időszakában regisztrált volument. A kereslet 46%-át a meglévő állományban kötött új szerződések tették ki, míg meglévő területek bővítései csak 6%-os arányt képviseltek. Előbérleti szerződés nem kötött a negyedév során, így a nettó új kereslet 57.520 m² volt. A negyedéves teljes kereslet fennmaradó 48%-átszerződés hosszabbítások tették ki. A teljes 2020-as bruttó kereslet 537.900 m²-t ért el, ami 29%-os éves emelkedés és a valaha regisztrált második legmagasabb volumen. 2020 negyedik negyedévében a Budapest Reseach Forum összesen 20 bérleti tranzakciót rögzített, melyből három meghaladta a 10.000 m²-t. Az átlagos tranzakcióméret tovább csökkent 5.510 m²-re, ami az év közepén látott hajrá után újra megszokottabb szintekhez közelít. A negyedév átlagos méretét meghaladó tranzakciói azonos arányban voltak új szerződések és hosszabbítások. A szerződések túlnyomó része továbbra is 'big-box' logisztikai parkokban kötött, míg a városi-logisztikai állomány csupán három megállapodást regisztrált a negyedév során.

A negyedév három legnagyobb ügylete között volt egy 23.370 m²-es új bérleti szerződés a CTPark Budapest East-ben Üllön, egy 15.940 m²-es hosszabbítás a Prologis Park Budapest-Sziget területén Szigetszentmiklóson, valamint egy 13.050 m²-es új szerződés az Euro-Business Parkban Budaörsön. Az üresedési ráta 2020 negyedik negyedévének végére tovább csökkent 2,0%-ra, ami 0,3 százalékponttal alacsonyabb az előző negyedévnél, azonban marginálisan, 0,1 százalékponttal magasabb az egy évvel korábbi szintnél. Az év végén összesen 48.000 m² ipari terület állt üresen, és mindössze egy épületben volt elérhető 5.000 m²-nél nagyobb szabad raktárterület. A nettó abszorpció 29.890 m²-t tett ki 2020 utolsó negyedévében, amivel 121.590 m²-re emelkedett az éves érték.

Az autóiipari, elektronikai- és logisztikai cégek fejlesztései és a budapesti logisztikai ingatlanpiac telítettsége vidék felé helyezi az új ipari ingatlanok kínálatának súlypontját. Vidéken leginkább az M1-es, M3-as és az M5-ös autópálya nyomvonala és környezete a legnépszerűbb lokáció. Budapest mellett, ahol több mint 2 millió négyzetméter ipari ingatlan található, jellemzően nemzetközi ingatlanfejlesztők (CTP, Prologis) rendelkeztek jelentős piaci részesedéssel de 2021-ben további szereplők fejlesztői megjelenése várható (VGP, Futureal - Hello Parks) jelentős túlkínálattal. A teljes magyarországi ipari-logisztikai ingatlanállomány meghaladja a 8 millió négyzetmétert. Érdemes azonban megjegyezni, hogy vidéken általában saját maguknak építetnek a cégek, a profi ingatlanfejlesztők által épített épületek aránya ott mindössze 10% melyben az Infogroup Csoport piaci részesedése szignifikáns. Az Infogroup Csoport részéről tudatos stratégia volt a vidéki ipari-logisztikai piacon való portfólió építés ahol kevésbé erős a verseny a külföldi jelentős tőkeerővel rendelkező szereplőkkel (Prologis, CTP, VGP, GLP) viszont a Budapest agglomeráció bérleti díjaihoz közeli bérleti díjakon lehet hasznosítani az ingatlanokat, olyan lokációkban ahol folyamatos jelentős folyamatos ipari, könnyűipari és logisztikai igény jelentkezik.

Folyamatban lévő fejlesztések: A 2021 végéig átadni tervezett 232 ezer négyzetméternyi fejlesztés jelentős része, közel 90 ezer négyzetméter a fővárosi agglomeráció északkeleti szektorában valósul meg; emellett élénk a fejlesztői tevékenység a déli szektorban is, ahol 2020 végén már 73 ezer négyzetméter állt kivitelezés alatt. Az építés alatt álló csarnokok átlagos mérete megközelítőleg 30 ezer négyzetméter.

Kereslet: Míg más ingatlanpiaci szektorokat nagyon rosszul érintett a 2020-ban kezdődött Covid járvány, a logisztikai ingatlanpiac továbbra is dinamikusan bővült. A raktárpiaci kereslet 2020-ban 30%-kal haladta meg az egy évvel korábbit. Összesen közel 538 ezer négyzetméternyi területre írtak alá bérleti szerződést, ez a valaha mért második legnagyobb volumen. A kereslet a második és a harmadik negyedévben pörgött fel igazán: mindkét időszakban 170 ezer négyzetmétert meghaladó területre írtak alá bérleti megállapodást. A modern raktáringatlanok iránt jelentős többletkereslet érkezett a logisztikai szolgáltatóktól, az online kereskedőktől és az FMCG, valamint az élelmiszerkereskedők felől. A nettó kereslet a teljes bérbeadási volumen 63%-át tette ki, a bérlet-hosszabbítások keresleten belüli aránya egy év alatt 53%-ról 37%-ra csökkent.

Üresedés: Az átlagos piaci üresedés 2020 végén 2,02% volt. A kihasználatlan területek (48 ezer négyzetméter) fele-fele arányban voltak irodák, illetve raktárak; 5 ezer négyzetméternél nagyobb üres raktár csak egy projektnek volt elérhető. A logisztikai parkok üresedése (1,87%) az egy évvel korábbihoz képest minimálisan 0,16 százalékponttal nőtt. A city logisztikai létesítményeknél 0,35 százalékpontos emelkedést láttunk, ami a gyakorlatban 750 négyzetméter felszabadulását jelenti. Az új fejlesztésekkel várhatóan enyhülni fog a keresleti nyomás. A mért adatok szerint nettó abszorpció ismét pozitív volt (121,6 ezer négyzetméter), ez az előző évhez képest 42 ezer négyzetméteres bővülést jelent, egyben erős és bővülő keresletet jelez.

Bérleti díjak, hozamok: A bérleti díjak 2020-ban magas szinten stabilizálódtak, az átlagos havi díjak a 4,5-5 euró/nm sávban mozognak. A befektetők hozamelvárása az előző év végéhez képest nem változott számottevően, 2020 végén kicsivel 7% alatti volt.

Előrejelzés: Az erős és bővülő kereslet, a rendkívül alacsony mértékű üresedés, az építőipari kapacitás korlátai, valamint a kivitelezési költségek emelkedése miatt a bérleti díjak folytatódó emelkedése prognosztizálható. Várakozásaink szerint a kereslet 2021-ben is erős marad, ugyanakkor a folyamatban lévő építkezések hatására az üresedési ráta emelkedni fog. A logisztikai piacon a befektetési hozamok stabilizálódását prognosztizáljuk.

Az elmúlt időszak bizonytalansága sem tudta megroppantani az ipari és logisztikai ingatlanok piacát, hanem ellenkezőleg, a korábbinál is erőteljesebb verseny vette kezdetét, ahol az e-kereskedelmi szereplők robbanásszerű növekedésen mentek keresztül. Rekord alacsony üresedés és magasán stabilizálódó bérleti díjak jellemzik az egész szektort. Várakozások szerint az átalakuló fogyasztói szokások okozta kereslet bővülés és a szűk kínálat a következő években is a fejlesztők és befektetők fókuszában tartja ezt a szegmenst. Már most látható, hogy az elindult, minden eddiginél nagyobb beruházások nem feltétlenül fogják kielégíteni az összes igényt, így a bérleti díjak stagnálása vagy csökkenése nem várható.

3. Az Infogroup csoport versenyhelyzete

A teljes modern ipari portfólió Magyarországon kb. 9,96 millió négyzetméter. Ebből kb. 3,35 millió négyzetméter bérleti alapon működik, míg az ipari és logisztikai ingatlanok fennmaradó része tulajdonosok által lakott. Az állomány nagy része Budapestre és agglomerációjára koncentrálódik, 2,37 millió négyzetméter becsült mérettel.

Magyarország legnagyobb ipari és logisztikai ingatlanfejlesztői nagy nemzetközi fejlesztők, úgy mint a Prologis, a CTP, a VGP, a Goodman (GLP). A budapesti agglomerációban óriási részesedést mutattak a bérelt ipari és logisztikai ingatlanokból, és jellemzően csak a közép-magyarországi régióra koncentrálnak. Az egyik legnagyobb magyar fejlesztő cég, a Futureal új szereplőként belépett a közép-magyarországi ipari ingatlan piacra. A Budapest és agglomerációján kívüli piacon, ahol az Infogroup piaci részesedése releváns, ezek a fejlesztők kevésbé aktívak.

Az Infogroup saját feltételezése, piaci ismeretei és nyilvános piaci elemzései alapján az ipari és logisztikai ingatlan szegmensben a 4. legnagyobb magyar tulajdonú ingatlanfejlesztő a bérbeadott portfólió volumenét tekintve. Valójában egy magyar (állami) tulajdonú szereplő (NIPÜF) és a WING az Infogroup közvetlen versenytársa a magyar tulajdonú ingatlanfejlesztők közül, a másik két szereplő fő stratégiája nem elsősorban a modern logisztikai ingatlanok fejlesztése. A vezető nemzetközi fejlesztők között az Infogroup a 6. legnagyobb szereplő Magyarországon. A Futureal és más hazai domináns ingatlanfejlesztők megjelenésével a sorrend változhat. Továbbá jelentős ipari és logisztikai ingatlan állománnyal rendelkezik a Révész csoport, Trans-Sped Csoport, Xanga csoport.

Ami az irodai piacot illeti, a magyar piacon a bérelt irodai ingatlanok Budapestre koncentrálódtak, ahol az Infogroup nem szignifikáns szereplő. A nemzetközi fejlesztők, mint CPI mellett az Atenor, a HB Reavis, Skanska az Immofinanz valamint a magyar tulajdonban lévő legnagyobb ingatlanfejlesztők Futureal, Wing, GTC, BIF, Appennin, DVM, Property Market és alapkezelők (OTP, Optima, Erste) együttesen figyelemreméltó részesedéssel rendelkeznek viszont a piac fragmentált, egyik szereplő sem rendelkezik domináns piaci részesedéssel.

VII.4. A Kibocsátó stratégiai partnere(i), valamint együttműködés ezen stratégiai partnerekkel

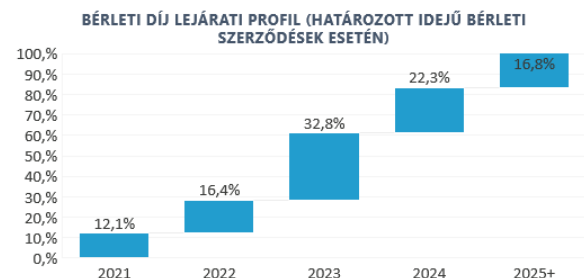
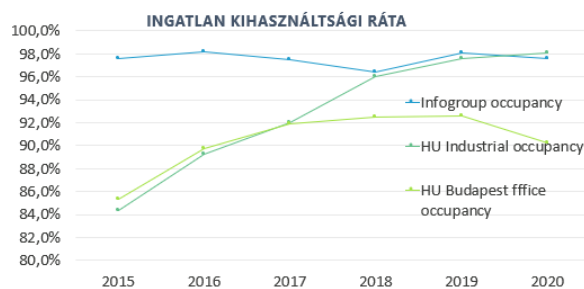
Az Infogroup több kecskeméti projektjénél is szorosan együttműködik a Városi Alapkezelő Zrt. által kezelt Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alappal, mely befektetési jegyeinek 100%-os tulajdonosa Kecskemét Megyei Jogú Város. Az Infogroup cégcsoport számára minden beruházásnál és fejlesztésnél alapvető fontosságú a helyi önkormányzatokkal való szoros együttműködés. A Vállalkozásfejlesztési Alap befektetések segítségével helyi vállalkozásként olyan közös projekteket valósíthatunk meg, melyek Kecskemét gazdaságát fejlesztik, új munkahelyeket teremtenek, emellett erősítik a régió országon belül elfoglalt gazdasági szerepét.

VII.5. A Kibocsátó üzleti stratégiájának (rövid) összefoglalása

Az Infogroup a hazai ingatlanpiacon 1990 óta jelen lévő, dinamikusan fejlődő ingatlanfejlesztő és befektető cégcsoport. A cégcsoport célja, hogy a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási lehetőségek optimális felhasználásával a lehető legnagyobb tőkearányos jövedelmezőséget biztosítsa a tulajdonosok felé. Továbbá a megvalósított ingatlan fejlesztések professzionális, magas építészeti és esztétikai minőséget képviseljenek. Az ipari-logisztikai ingatlan fejlesztések esetén kedvező lokációjú, alternatív hasznosításra alkalmas, hatékony és energiatakarékos logisztikai és ipari tevékenységet szolgáló beruházások megvalósítása a cél.

Üzletfejlesztési stratégia:

Az Infogroup Csoport az ingatlanfejlesztési tevékenységét a potenciális bérlő felkutatásával kezdi. Ezt a célt az Infogroup Csoport piaci versenyben megméretve éri el eredményesen, az ingatlanügynökségek által, nagyobb bérlői igények esetén szervezett meghívásos pályázatokon, továbbá a cégcsoport kiterjedt kapcsolatrendszerén keresztül. Az Infogroup Csoport az egyes ingatlanfejlesztéseket mindig külön projektcégre szervezi ki ahol tulajdon részesedéssel és befolyással rendelkezik. A külső tulajdonosi együttműködések kizárólag csak az egyes befektetésekre korlátozódnak az adott projektársaság szintjén, a cégcsoport irányításában a 3. személy tulajdonosok nem vesznek részt. Az Infogroup Csoport az ingatlan fejlesztések menedzsmantjét teljes egészében saját csapattal végzi beleértve a hatékony tulajdonosi tőkefelhasználást elősegítő banki finanszírozások szervezését is. Részben saját kockázatait mérséklendő, részben a finanszírozó bank igényeit kielégítendő, az Infogroup Csoport ingatlanfejlesztést csak jelentős előbérlet, vagy BTS konstrukció esetén indít el. A bérlői igények felkutatását, azonosítását és a bérlőkkel való tárgyalásokat, kapcsolattartást az Infogroup Csoport saját managementje és munkatársai végzik. Ezt a folyamatot támogatják a nemzetközi ingatlanügynökségek, akik az Infogroup Csoport értékesítési feladatainak kiegészítésére kaphatnak eseti megbízást.



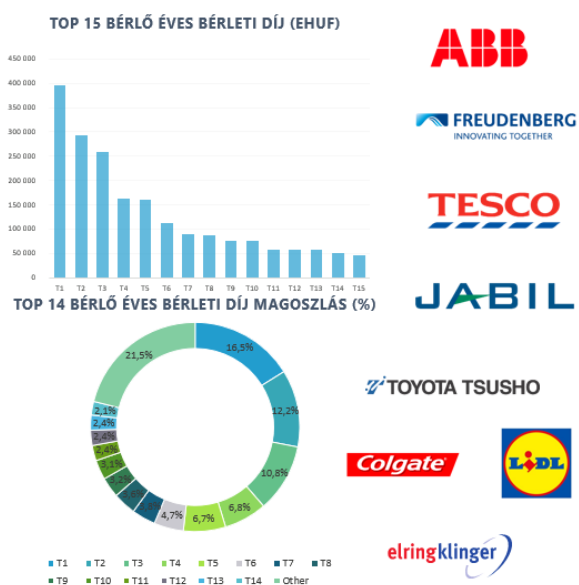
Az Infogroup Csoport hosszú távon elkötelezett a fejlesztett és bérbeadott ingatlanok megtartása és üzemeltetése érdekében. A cégcsoport stratégiájának lényeges eleme a fejlesztés és megtartáson keresztüli portfólió építés, de amennyiben a pénzügyi és finanszírozási trendek valamint tőkeallokáció szükségessé teszi értékesítheti az adott eszközt annak érdekében, hogy a felszabaduló önerőből magasabb hozamon kezdjen el egy fejlesztést vagy fektessen be egy újabb ingatlan megvásárlásába.

A niche lehetőségek megragadása a cégcsoport ipari stratégiáján belül különösen hangsúlyos: a keleti

ország részben – Polgáron és Karcagon, majd Tiszaújvárosban és Miskolcon – számos hiánypótló beruházást valósított meg a cég. 2020 és 2021-ben Polgáron kezdett bele egy spekulatív 4.500 + 5.500 négyzetméteres logisztikai csarnok fejlesztésébe, mely várhatóan – a kedvező elhelyezkedésnek és a logisztikai csarnokok iránti töretlen érdeklődésnek köszönhetően – még 2021-ben teljes egészében bérbeadásra fog kerülni. Az Infogroup stratégiájában a keleti ország rész mellett egyre fontosabb szerepet kap a közép-magyarországi

régió: 2019 év végén a cég eddigi legnagyobb akvizíciójával megvásárolta az M5 autópálya melletti, a fejlesztési területeken kívül már működő logisztikai és gyártócsarnokokat kínáló Kecskeméti Nyugati Ipari Parkot. Így a szintén az Infogroup tulajdonában lévő, jelenleg főleg fejlesztési telkeket kínáló Kecskeméti Déli Ipari Parkkal együtt a cég egy komplex alternatívát tud nyújtani a BTS fejlesztéseket és logisztikai csarnokokat kereső bérlőknek egyaránt. Az irodapiacra a főbb projektjei Budapest 11. kerületében a Bartók Udvar, melynek 2. épülete 'A' ütemét 2019-ben adta át a cég, már akkor 100%-os bérbeadottsággal, további 20.000 négyzetméteres fejlesztési potenciállal, valamint a 2021-ben megvásárolandó K1K2 irodaház.

Az Infogroup Csoport üzletfejlesztési stratégiájának fontos eleme a kereskedelmi ingatlan szegmentálás, földrajzi, iparági és bérlői diverzifikációja. Az Infogroup Csoport több mint 100 bérlővel rendelkezik legnagyobb bérlői komoly pénzügyi háttérrel rendelkező autóiipari, elektronikai beszállító, kereskedelmi és logisztikai nagyvállalatok. A legnagyobb bérlő bevételi részesedése kevesebb, mint 16% hosszú távú bérlési szerződéssel, illetve a bevétel 65% -a multinacionális vállalatoktól vagy magyar nagyvállalatoktól származik (pl. Jabil, Lidl, Freudenberg, ABB, NAK, Tesco).



A kivitelezések során a cégcsoport törekszik az energiatakarékos megoldások biztosítására, az egyedi igényeknek megfelelő létesítmények tervezésére és a gyors megvalósításra, kiemelt célja a fenntarthatóság és környezetvédelem biztosítása. Saját csapattal látja el mind a létesítménykezelést, mind a beruházások projektmenedzsmentjét. Célja a teljeskörű, magasszintű szolgáltatás nyújtása a bérlők számára.

Pénzügyi stratégia:

Infogroup elsősorban olyan projekteken aktív, ahol az értékteremtés komplex tudást igényel. A jellemzően tartásra megvalósított fejlesztések olyan stratégiai helyszíneken jönnek létre, ahol a befektetések hosszú távon is kiszámítható jövedelmezőséget biztosítanak. Opportunisták befektetőként, nyomás, vásárlási kényszer nélkül azon lehetőségeket keressük, ahol a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget tudjuk biztosítani a tulajdonosoknak. A befektetési döntéseket a jövedelmezőség és az IRR (min. 10% - 15%), nem pedig a volumen vagy a piaci részesedés vezérli. Ezzel együtt a tulajdonosok célja, illetve elvárása a megfelelő megtérülés melletti folyamatosan növekvő eszközérték és EBITDA. Az Infogroup szerteágazó partnerséget élvez Magyarországon ingatlanfinanszírozásban aktív bankjaival (K&H, UniCredit, Raiffeisen, Takarékbank, KDB Bank, Gránit Bank), illetve pénzügyi és szakmai magánbefektetőként több projektjénél bevont kisebbségi tulajdonosokat, akikkel már több éve tartó, kiváló üzleti kapcsolat van. A banki hitelek a projektcégek szintjén vannak, ezek jellemzően non-recourse hitelek és nincs keresztbiztosíték az egyes projektek között. Az Infogroup Csoport pénzügyi stratégiájának pillérei a következők melyek megfelelően kezelik az ingatlanpiaci ciklikusságból fakadó esetleges likviditási és egyéb piaci kockázatokat. Az Infogroup Csoport célja az összes nettó (pénzeszközzel korrigált) Pénzügyi Adósságot a cégcsoport tulajdonában lévő ingatlanok mindenkor piaci értékéhez mérten (Net LTV mutató) 50% alatt tartani hosszú távon. Átmeneti időre stratégiai okokból egyes nagyobb akvizícióhoz

vagy fejlesztéshez kapcsolódóan ez a mutató meghaladhatja az 50%-ot de nem haladhatja meg a 60%-ot. Az Infogroup Csoport célja továbbá átlagon felüli (4x vagy magasabb) kamat fedezettségi mutatót elérni, illetve a Net Debt / EBITDA mutatót hosszú távon átlagosan a 7.0 szint alatt tartani. Átmeneti időre stratégiai okokból egyes nagyobb akvizícióhoz vagy fejlesztéshez kapcsolódóan a Net Debt / EBITDA mutató meghaladhatja a 7.0 szintet (pl. 2019-es év). Az Infogroup Csoport célja mindenkor jelentős legalább az összes Pénzügyi Adósság állomány 15%-20%-át elérő pénzeszköz tartalékkal rendelkezni mely fedezetet képezhet egy esetleges nagyobb bérlői üresedés utáni átmeneti időszakokra valamint további fejlesztésekre (fejlesztések, akvizíciók esetén a cash állomány csökkenhet átmeneti időre). Az Infogroup Csoport Tulajdonosai jellemzően a múltban a cégcsoport szinten megtermelt eredményt jelentős részét a cégcsoportban hagyták erősítve a tőke helyzetét melyek további fejlesztések, befektetések önjelét képezte továbbá tartalékol szolgált egy esetleges ingatlanpiaci válságra. A Tulajdonosok a jövőben is a megtermelő cégcsoport szintű eredmény nagyobb részét a cégcsoportban szándékozzák hagyni, ezzel lehetőséget teremtve további fejlesztésekre akvizíciókra. Rövid és közép távon sincs jelentős osztalékfizetési szándék a Tulajdonosok részéről nincs elfogadott szignifikáns összegű osztalékpolitika. Az Infogroup Csoport 2021-ben is tovább folytatja a cégcsoport holding szerkezetű átalakítását és a teljes cégcsoport egészének pénzügyi teljesítményét bemutató konszolidált pénzügyi módszertan szerinti működést. Az Infogroup Csoportnak szándékában áll a tőkepiaci jelenlét melynek első állomása a jelen Információs Dokumentum tárgyát képező Kötvény. A tőkepiaci jelenlétnek célja a forrásdiverzifikáció, illetve a hitelek és eszközök esetleges eltérő lejárat szerkezetének javítása.

VIII. A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ÉS A GARANTŐR TÁRSASÁGOK ELMÚLT KÉT ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

VIII.1. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok üzleti tevékenységéből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

A Kötvény Kibocsátója az Infogroup Holding Kft., a Garantőr Társaságok pedig az Inter-Business Kft, illetve az Innovinia Holding Kft. Az Infogroup Csoportban elfoglalt helyüket tekintve, mind a Kibocsátó, mind pedig a Garantőr Társaságok, nem végeznek releváns üzleti tevékenységet, tevékenységük a menedzsment társaságok és az ingatlan eszközöket tulajdonló projekt társaságok üzletrészeinek tulajdonlására és kezelésére korlátozódik. Ebből következően a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok eredménye az általuk tulajdonolt, menedzsment társaságok és az ingatlan eszközöket tulajdonló projekt társaságok által megtermelt eredményből fizetett osztalékból várható. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok eredményét így jelentős mértékben befolyásolja az általuk tulajdonolt egyéb Infogroup Csoporttagok, menedzsment társaságok és az ingatlan eszközöket tulajdonló projekt társaságok üzleti tevékenységükből származó eredmény. Ezért az alábbiakban önállóan a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok árbevételének, eredményének, eszközeinek és forrásainak bemutatása mellett az általuk tulajdonolt menedzsment társaságok és az ingatlan eszközöket tulajdonló projekt társaságok a VI. pontban rögzített Infogroup Csoport konszolidált pénzügyi adatai is bemutatásra kerülnek. Az Infogroup Csoport pénzügyi teljesítményéről, eredményességéről, eszközeiről és forrásairól valós képet az Infogroup Csoport konszolidált eredménykimutatása és mérlege ad. Az Infogroup Csoport a számviteli törvény szerint nem kötelezett konszolidált beszámoló elkészítésére ezért a törvényi határidő nem vonatkozik rá. A 2020 -as üzleti év vonatkozásában a konszolidált mérleg és eredménykimutatás lezárása folyamatban van a közzétett adatok előzetes adatok.

VIII.2. Az Infogroup Holding Kft. (Kibocsátó) árbevételének, működési ráfordításainak, üzleti tevékenységéből származó eredményének, pénzügyi és adózott eredményének bemutatása:

Minden adat HUF '000	2 019	2 020	Változás ezer Ft	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	1 607	1 354	-253	-15,74%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0		
Egyéb bevételek	0	619	619	
Anyagjellegű ráfordítások	9 055	14 806	5 751	63,51%
Személyi jellegű ráfordítások	2 190	2 234	44	2,01%
Értékcsökkenési leírás	120	120	0	0,00%
Egyéb ráfordítások	6 408	416	-5 992	-93,51%
VII. sorból: értékvesztés	0	0		
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-16 166	-15 603	563	-3,48%
Pénzügyi műveletek bevételei	145 419	320 544	175 125	120,43%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	38	10 580	10 542	27742,11%
Pénzügyi műveletek eredménye	145 381	309 964	164 583	113,21%
Adózás előtti eredmény	129 215	294 361	165 146	127,81%
Adófizetési kötelezettség	884	0	-884	-100,00%
Adózott eredmény	128 331	294 361	166 030	129,38%

A Kibocsátó értékesítés nettó árbevétele 2020-ban 1.354 ezer Ft volt. Ebből 1.115 ezer Ft származik ingatlan bérbeadásból, a fenn maradó 239 ezer Ft, pedig eladott (közvetített) szolgáltatások árbevételéből. 2019. év végén az Infogroup Holding Kft árbevétele 1.607 ezer Ft volt, tehát 2020-ra 253 ezer Ft-tal csökkent az árbevétel. A csökkentés fő oka, az üzemeltetési díj csökkenése volt. Az egyéb bevételek 2020.évben 619 ezer Ft volt, ami teljes egészében elszámolási különbözet. 2019-ben egyéb bevétel nem volt. 2020-ban az anyagjellegű ráfordítások összege 14.806 ezer Ft volt, melyből 6.000 ezer Ft menedzsment díj, 8.200 ezer Ft pedig könyvelési, könyvvizsgálati díj volt. 2019. évhez képest az anyagjellegű ráfordítások 5.751 ezer Ft-tal emelkedtek, amely fő oka, a könyvelési, könyvvizsgálati díj emelkedése volt. A fentiek alapján Infogroup Holding Kft. üzemi eredménye 2019. évben -19.166 ezer Ft volt, 2020.évben pedig -15.603 ezer Ft. Pénzügyi műveletek bevételi 2020-ban 320.544 ezer Ft volt, melynek a legnagyobb részét a kapott osztalék (300 ezer Ft), valamint a cégcsoporton belül nyújtott tartósan adott kölcsönök kamata (19.534 ezer Ft) tette ki. 2019. évben a jóváhagyott osztalék összege 119.502 ezer Ft volt, így a pénzügyi műveletek bevételei sokkal alacsonyabbak voltak a 2020. évhez képest Az egyéb ráfordítás soron a kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsönök kamata (7.809 ezer Ft), illetve mérleg fordulónapi árfolyamvesztés (2.771 ezer Ft) szerepel. Az fentieket figyelembe véve, a Kibocsátó adózott eredménye 2019. évben 128.331 ezer Ft ezer Ft, 2020. évben pedig 294.361 ezer Ft volt.

VIII.3. Az Infogroup Holding Kft. (Kibocsátó) eszközeinek és forrásainak bemutatása:

Minden adat HUF '000				
	2 019	2 020	Változás ezer Ft	Változás %
Eszközök				
Befektetett eszközök				
Immateriális javak	0	0	0 -	
Tárgyi eszközök	6 723	6 603	-120	-1,78%
Befektetett pénzügyi eszközök	1 882 261	2 240 112	357 851	19,01%
Befektetett eszközök összesen	1 888 984	2 246 715	357 731	18,94%
Forgóeszközök				
Készletek	0		0	
Követelések	82 052	256 023	173 971	212,03%
Értékpapírok értékelési különb.	0	0		
Pénzeszközök	17 794	41 494	23 700	133,19%
Forgóeszközök összesen	99 846	297 517	197 671	197,98%
Aktív időbeli elhatárolások	57	44	-13	-22,81%
Eszközök összesen	1 988 887	2 544 276	555 389	27,92%

Források

Saját tőke

Jegyzett tőke	11 000	11 000	0	0,00%
Tőketartalék	52 240	52 240	0	0,00%
Eredménytartalék	1 692 398	1 820 728	128 330	7,58%
Adózott eredmény	128 331	294 361	166 030	129,38%
Saját tőke összesen	1 883 969	2 178 329	294 360	15,62%

Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	268 284	268 284	
Rövid lejáratú kötelezettségek	103 866	96 267	-7 599	-7,32%
Kötelezettségek összesen	103 866	364 551	260 685	250,98%

Passzív edőbeli elhatárolások

	1 052	1 396	344	32,70%
--	-------	-------	-----	--------

Források összesen

	1 988 887	2 544 276	555 389	27,92%
--	-----------	-----------	---------	--------

Az Infogroup Holding Kft. befektetett eszköze 2020. évben 2.246.715 ezer Ft volt, ebből a tárgyi eszközök 6.603 ezer Ft-ot, a befektetett pénzügyi eszközök pedig 2.240.112 ezer Ft-ot tettek ki. A befektetett pénzügyi eszközök között 276.154 ezer Ft-ot tett ki a tartós részesedés kapcsolt vállalkozásokban, a tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásokban pedig 1.963.958 ezer Ft-ot tett ki. A 2019-ről 2020-ra a befektetett pénzügyi eszközök 19,01%-kal nőttek, mely teljes egészében a kapcsolt vállalkozásoknak tartósan adott kölcsönök növekedésére vezethető vissza. 2020. évben a követelések 256.023 ezer Ft-ot tettek ki, melyből 170.632 ezer Ft osztalék követelés az Inter-Business Kft.-vel szemben, 76.967 ezer Ft rövid lejáratú kölcsön utáni követelés az Infogroup Management Kft.-vel szemben, 8.424 ezer Ft pedig egyéb követelés. 2019. évhez képest a követelések 173.971 ezer Ft-tal emelkedtek, amely emelkedésnek fő oka, az osztalék követelés volt. A fentiek alapján az Infogroup Holding Kft eszközei 2019. évről 2020-ra 555.389 ezer Ft-tal nőttek, így az eszközök értéke a 2020. évben 2.544.278 ezer Ft volt.

Forrás oldalon 2020. évre az eredménytartalék 1.820.728 ezer Ft-ra, az adózott eredmény pedig 294.361 ezer Ft-ra nőtt. 2019-ben az Infogroup Holding Kft.-nek nem volt hosszú lejáratú kötelezettsége, ezzel szemben 2020-ban a hosszú lejáratú kötelezettségek értéke 268.284 ezer Ft volt, melyből 121.055 Ft-ot tett ki az Inter-Business Kft- által nyújtott hosszú lejáratú kölcsön, 147.229 ezer Ft-ot pedig a Karcagi Ipari Park Kft. által nyújtott hosszú lejáratú kölcsön. A fentiek alapján az Infogroup Holding Kft forrásai 2019. évről 2020-ra 555.389 ezer Ft-tal nőttek, így a források értéke a 2020. évben 2.544.278 ezer Ft volt.

VIII.4. Az Inter-Business Kft. (Garantőr) árbevételének, működési ráfordításainak, üzleti tevékenységéből származó eredményének, pénzügyi és adózott eredményének bemutatása:

Minden adat HUF '000	2 019	2 020	Változás ezer Ft	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	32 959	134 870	101 911	309%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0		
Egyéb bevételek	40 150	289	-39 861	-99%
Anyagjellegű ráfordítások	31 215	102 681	71 466	229%
Személyi jellegű ráfordítások	1 907	1 727	-180	-9%
Értékcsökkenési leírás	11 340	11 313	-27	0%
Egyéb ráfordítások	28 655	4 176	-24 479	-85%
VII. sorból: értékvesztés	0			
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-8	15 262	15 270	-190875%
Pénzügyi műveletek bevételei	490 740	991 414	500 674	102%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	89 384	586 679	497 295	556%
Pénzügyi műveletek eredménye	401 356	404 735	3 379	1%
Adózás előtti eredmény	401 348	419 997	18 649	5%
Adófizetési kötelezettség	2 112	0	-2 112	-100%
Adózott eredmény	399 236	419 997	20 761	5%

Az Inter-Business Kft. 2020.évi árbevétele 134.870 ezer Ft volt. Ebből 95.500 ezer Ft származott ingatlan értékesítésből, 10.238 ezer Ft ingatlan bérbeadásból, 7.013 ezer Ft haszonbérbeadásból, 12.400 ezer Ft tanácsadási szolgáltatásból, 7.600 ezer Ft eladott (közvetített) szolgáltatás árbevételéből. a fennmaradó rész pedig az eladott (közvetített) szolgáltatások árbevételéből. Ezzel szemben a Társaság 2019.évi árbevétele 32.959 ezer Ft volt, vagyis 2019-ről 2020-ra az Inter-Business Kft árbevétele 101.911 ezer Ft-tal nőtt, melynek a legnagyobb részét -95.500 ezer Ft-ot, ingatlan értékesítésből származott. 2020-ban az egyéb bevételek 289 ezer Ft-ot tett ki, 2019-ben pedig 40.150 ezer Ft-ot, ami tárgyi eszköz értékesítésből származik. Az anyagjellegű ráfordítások összege 102.681ezer Ft volt, amelyből a főbb tételek az igénybevett szolgáltatások (könyvelés, könyvvizsgálati díj, marketing költségek, menedzsment díj) 31.955 ezer Ft, eladott áruk beszerzési értéke 50.127 ezer Ft, az eladott (közvetített) szolgáltatások értéke pedig 14.959 ezer Ft volt. Az terv szerinti értékcsökkenés 2020. évben 11.313 ezer Ft volt, ez nagyságrendileg megegyezik a 2019. évvel. 2020-ban az egyéb ráfordítások 4.176 ezer Ft-ot tett ki. Ez 85%-os csökkenést jelent 2019-hez képest. 2019. évi egyéb ráfordítások legnagyobb része, 24.600 ezer Ft, a tárgyi eszköz értékesítéséből származik. A fenti alapján a Garantőr1 üzemi eredménye a 2020. évben 15.262 ezer Ft, a 2019. évben pedig -8 ezer Ft volt. A pénzügyi műveletek bevételei 2020-ban 991.414 ezer Ft volt, melynek a főbb összetevői 6.457 ezer Ft jóváhagyott osztalék, 29.058 ezer Ft tartósan adott kölcsön kamata, 912.420 ezer Ft tőke kivonás bevétele, 19.807 ezer Ft pénzügyi eszközökön realizált árfolyamnyereség, 22.942 ezer Ft pedig mérleg fordulónapi árfolyamnyereség volt. Ezzel szemben a pénzügyi műveletek bevételei 2019. évben 490.740 ezer Ft volt, ami a következő főbb tételekből tevődik össze: jóváhagyott osztalék 377.359 ezer Ft, tartósan adott kölcsön kamata 84.489 ezer Ft, valamint mérleg fordulónapi árfolyamnyereség: 25.500 ezer Ft.. A 2020. évben az Inter-Business Kft. pénzügyi műveletek ráfordításai 586.679 ezer Ft-ot tett ki, melynek legnagyobb részét, 488.386 ezer Ft a tőke kivonás önköltsége és a pénzügyi eszközökön realizált árfolyamveszteség, 53.501 Ft tett ki. A 2019. évben a társaság pénzügyi műveletek ráfordítása 89.384 ezer Ft volt, ami az következő főbb tételekből tevődik össze: banki kölcsön kamata 51.083 ezer Ft, mérleg fordulónapi

árfolyamvesztés: 38.276 ezer Ft. A fentiek alapján a Inter-Business Kft. 2020. évi adózott eredménye 419.997 ezer Ft volt, amely 5%-os növekedést jelent 2019. évhez képest.

VIII.5. Az Inter-Business Kft. (Garantőr1) eszközeinek és forrásainak bemutatása

Minden adat HUF '000					
	2 019	2 020	Változás ezer Ft	Változás %	
Eszközök					
Befektetett eszközök					
Immateriális javak	8 853	4 488	-4 365	-	
Tárgyi eszközök	216 097	218 449	2 352	1,09%	
Befektetett pénzügyi eszközök	4 936 902	4 659 141	-277 761	-5,63%	
Befektetett eszközök összesen	5 161 852	4 882 078	-279 774	-5,42%	
Forgóeszközök					
Készletek	68 558	10 385	-58 173		
Követelések	192 430	196 883	4 453	2,31%	
Értékpapírok értékelési különb.	7 250	7 197			
Pénzeszközök	214 276	88 623	-125 653	-58,64%	
Forgóeszközök összesen	482 514	303 088	-179 426	-37,19%	
Aktív időbeli elhatárolások	560	362	-198	-35,36%	
Eszközök összesen	5 644 926	5 185 528	-459 398	-8,14%	
Források					
Saját tőke					
Jegyzett tőke	135 200	135 200	0	0,00%	
Tőketartalék	469 742	469 742	0	0,00%	
Eredménytartalék	1 828 549	2 097 284	268 735	14,70%	
Lekötött tartalék	8 988	4 488	-4 500	-50,07%	
Adózott eredmény	399 236	419 997	20 761	5,20%	
Saját tőke összesen	2 841 715	3 126 711	284 996	10,03%	
Kötelezettségek					
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0,00%	
Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 634 724	1 878 928	-755 796	-28,69%	
Rövid lejáratú kötelezettségek	164 465	173 451	8 986	5,46%	
Kötelezettségek összesen	2 799 189	2 052 379	-746 810	-26,68%	
Passzív edőbeli elhatárolások	4 022	6 438	2 416	60,07%	
Források összesen	5 644 926	5 185 528	-459 398	-8,14%	

A befektetett eszközök értéke 4.882.078 ezer Ft volt a 2020. évben. Ebből a 2 legjelentősebb tétel a tárgyi eszközök, valamint a befektetett pénzügyi eszközök voltak. A tárgyi eszközök értéke 218.449 ezer Ft, amelyben velencei telkek, illetve budapesti iroda és egyéb helyiség (372 m²) szerepelnek, melyek 189.147 ezer Ft-ot tesznek ki. A befektetett pénzügyi eszközök értéke 4.659.141 ezer Ft volt, amelyből a cégcsoporton belüli tartós tulajdoni részesedések 1.954.783 ezer Ft-ot tesznek ki, a cégcsoporton belüli hosszúlejáratú kölcsönök pedig 2.704.358 ezer Ft-ot. A 2019. évhez képest a befektetett pénzügyi eszközök 277.761 ezer Ft-tal csökkentek, amely egyrészt további hosszú lejáratú kölcsönök nyújtására, illetve tőke kivonásra vezethető vissza. A forgóeszközök értéke 2020. évben 303.088 ezer Ft-ot tett ki. Ebből 33.138 ezer Ft származik vevői követelésből, 18.313 ezer Ft kapcsolt vállalkozással szemben fennálló osztalék követelésből (BU5 Kft.-vel szemben követelés 17.338 ezer Ft), 133.272 ezer Ft fizetett osztalék előlegből az Infogroup Holding Kft. felé, valamint 88.374 ezer Ft bankbetétből. A fenti főbb tételek alapján az Inter-Business Kft eszközeinek az értéke összesen: 5.185.528 ezer Ft volt a 2020. évben. A 2019. évhez képest ez 459.398 ezer Ft-os csökkenést jelent, ami egyrészt a befektetett pénzügyi eszközök csökkenésére, valamint a pénzeszközök csökkenésére vezethető vissza. A Garantőr1 jegyzett tőkéje 135.200 ezer Ft, a tőketartaléka 469.742 ezer Ft, az eredménytartaléka 2.097.284 ezer Ft, a lekötött tartaléka 4.488 ezer Ft, az adózott eredménye pedig 419.997 ezer Ft volt 2020-ben. A 2019. évhez képest jelentősen csak az eredménytartalék, illetve az adózott eredmény változott. A kötelezettségek összesen 2.052.379 ezer Ft-ot tettek ki a 2020. évben, melyből a hosszú lejáratú kötelezettségek 1.878.928 ezer Ft volt, ami teljes egészében a kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsönök voltak. A rövid lejáratú kötelezettségek 173.451 ezer Ft tett ki, aminek a legnagyobb része, 164.202 ezer Ft osztalék volt. 2019. évhez képest a társaság hosszú lejáratú kötelezettségei csökkentek jelentősen, 755.796 ezer Ft-tal, melynek fő oka a Polgár-Invest Kt. felé fennálló kötelezettség csökkenése (858.616 ezer Ft), illetve az INFO Kft felé fennálló kötelezettségek növekedése volt (131.660 ezer Ft)

VIII.6. Az Innovinia Holding Kft. (Garantőr2) árbevételének, működési ráfordításainak, üzleti tevékenységéből származó eredményének, pénzügyi és adózott eredményének bemutatása:

Minden adat HUF '000	2 019	2 020	Változás ezer Ft	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	5 520	25 520	20 000	362,32%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0		
Egyéb bevételek	0	0		
Anyagjellegű ráfordítások	2 057	2 075	18	0,88%
Személyi jellegű ráfordítások	0	0		
Értékcsökkenési leírás	0	0		
Egyéb ráfordítások	110	510	400	363,64%
VII. sorból: értékvesztés	0	0		
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	3 353	22 935	19 582	584,01%
Pénzügyi műveletek bevételei	58 992	263 492	204 500	346,66%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	18 071	201 163	183 092	1013,18%
Pénzügyi műveletek eredménye	40 921	62 329	21 408	52,32%
Adózás előtti eredmény	44 274	85 264	40 990	92,58%
Adófizetési kötelezettség	173	1 591	1 418	819,65%
Adózott eredmény	44 101	83 673	39 572	89,73%

Az Innovinia Holding Kft.-nek a 2020. évben 25.520 ezer Ft árbevétel volt, amely teljes egészében egyéb szolgáltatások bevételeiből származik. 2019. évhez képest az árbevétel 20.000 ezer Ft-tal nőtt, amely teljes egészében közvetítói díjból származik. Egyéb bevétele sem 2020-ban, sem 2019-ben nem volt a cégnek. A 2020. évben az anyagjellegű ráfordítása összesen 2.075 ezer Ft volt, személyi jellegű ráfordítása nem volt, valamint 510 ezer Ft egyéb ráfordítása volt. A fentiek alapján a társaságban 2020. év során képződő üzemi tevékenység eredménye 22.935 ezer Ft volt. A pénzügyi műveletek bevételei a 2020. évben 263.492 ezer Ft volt, aminek a legnagyobb része értékesített üzletrész bevétele, 145.860 ezer Ft, valamint 104.204 ezer Ft tőke kivonás bevétele volt. Ezzel szemben a pénzügyi műveletek bevételei 2019-ben 58.992 ezer Ft volt, aminek a legnagyobb része jóváhagyott osztalék (42.348 ezer Ft), valamint cégcsoporton belülré nyújtott hosszú lejáratú kölcsönök kamata (15.616 ezer Ft) volt. A pénzügyi műveletek ráfordításai 2020-ban 201.163 ezer Ft volt, ebből 78.270 ezer Ft értékesített üzletrész bekerülési értéke, 116.644 ezer Ft pedig tőke kivonás önköltsége volt. Ezzel szemben 2019-ben a pénzügyi műveletek ráfordításai 18.071 ezer Ft volt, aminek a jelentős része (17.044 ezer Ft) az Infogroup FM Kft. és a Polgár-Invest Kft. kölcsönei után fizetett kamat volt. A 2018. évben nem volt jelentős kamatfizetés. A fentiek alapján az Innovinia Holding Kft adózás utáni eredménye a 2020. évben 83.673 ezer Ft volt, míg a 2019. évben 44.101 ezer Ft.

VIII.7. Az Innovinia Holding Kft. (Garantőr2) eszközeinek és forrásainak bemutatása:

Minden adat HUF '000

	2 019	2 020	Változás ezer Ft	Változás %
Eszközök				
Befektetett eszközök				
Immateriális javak	0	0		
Tárgyi eszközök	0	0		
Befektetett pénzügyi eszközök	281 050	86 136	-194 914	-69,35%
Befektetett eszközök összesen	281 050	86 136	-194 914	-69,35%
Forgóeszközök				
Készletek	0	0		
Követelések	3 969	6 148	2 179	54,90%
Értékpapírok értékelési különbözete	0	0		
Pénzeszközök	143 571	251 879	108 308	75,44%
Forgóeszközök összesen	147 540	258 027	110 487	74,89%
Aktív időbeli elhatárolások	460	460	0	0,00%
Eszközök összesen	429 050	344 623	-84 427	-19,68%

Források

Saját tőke

Jegyzett tőke	3 000	3 000	0	0,00%
Tőketartalék	93 900	93 900	0	0,00%
Eredménytartalék	62 913	107 014	44 101	70,10%
Adózott eredmény	44 101	83 673	39 572	89,73%
Saját tőke összesen	203 914	287 587	83 673	41,03%

Kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0,00%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	224 806	56 874	-167 932	-74,70%
Rövid lejáratú kötelezettségek	180	12	-168	-93,33%
Kötelezettségek összesen	224 986	56 886	-168 100	-74,72%

Passzív edőbeli elhatárolások

150	150	0
-----	-----	---

Források összesen

429 050	344 623	-84 427	-19,68%
---------	---------	---------	---------

Az Innovinia Holding Kft. befektetett eszközeinek értéke a 2020. évben 86.136 ezer Ft, amely teljes egészében a cégcsoporton belüli tulajdoni részesedést jelentő befektetés. Ez 194.914 ezer Ft-os csökkenést jelent a 2019. évhez képest, melynek fő oka a Tiszaújváros-Invest Kft.-ben és a Polgár-Invest Kft.-ben lévő tartós részesedés csökkenése. A forgóeszközök értéke 2019-ről 2020-ra 143.571 ezer Ft-ról 258.027 ezer Ft-ra nőtt, melynek oka a bankbetétek jelentős növekedése, 251.879 ezer Ft-ra.. A 2020. évben a fentieket alapul véve, az eszközök értéke 344.623 ezer Ft volt, a 2019. évben pedig 429.050 ezer Ft volt. Az Innovinia Holding Kft. jegyzett tőkéje 3.000 ezer Ft, tőketartaléka 93.900 ezer Ft, eredménytartaléka 107.014 ezer Ft, adózott eredménye pedig 83.673 ezer Ft volt 2020-ban. A kötelezettségek értéke 2020-ban 56.886 ezer Ft volt, melyből 16.874 ezer Ft-ot tett a Polgár-Invest Kft., valamint Székely Ádám által nyújtott kölcsön, illetve 40 ezer Ft-ot a polgári üzletrész vásárlás miatti, hosszú lejáratú kötelezettség. Ezzel szemben 2019-ben a kötelezettségek értéke 224.986 ezer Ft volt, amelyből 164.806 ezer Ft kapcsolódott, cégcsoporton belüli társaság által nyújtott kölcsön volt, illetve 60.000 ezer Ft pedig üzletrész miatti, egyéb hosszú lejáratú kötelezettség. A 2019. évhez képest, a cégcsoporton belüli, társaság által nyújtott hosszú lejáratú kölcsön csökkent jelentősen, illetve a polgári üzletrész vásárlás kapcsán további 20 ezer Ft került kifizetésre.

VIII.8. Az Infogroup Csoport konszolidált árbevételének, működési ráfordításainak, üzleti tevékenységéből származó eredményének, pénzügyi és adózott eredményének bemutatása az alábbi időszakokra:

- a 2019. teljes üzleti évre könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok
- a 2020. 1. félévre könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok
- a 2020. teljes üzleti évre előzetes adatok²:

² Az Infogroup Csoport a számviteli törvény szerint nem kötelezett konszolidált beszámoló elkészítésére ezért a törvényi határidő nem vonatkozik rá. A 2020 -as üzleti év vonatkozásában a konszolidált mérleg és eredménykimutatás lezárása folyamatban van a közzétett adatok előzetes adatok.

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok			Változás (év/év) ezer Ft	Változás (év/év) %
	2019.	2020. I. félév	2020. Előzetes		
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 801 657	1 672 788	3 832 351	2 030 694	112,71%
Egyéb bevételek	134 841	167 241	224 074	89 233	66,18%
Anyagköltség	50 314	44 882	85 904	35 590	70,74%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	436 800	164 826	457 617	20 817	4,77%
Egyéb szolgáltatások értéke	22 397	61 813	79 013	56 616	252,78%
Eladott áruk beszerzési értéke			50 127		
Eladott (közvetített) szolgáltatások	360 212	432 312	1 022 751	662 539	183,93%
Anyagjellegű ráfordítások	869 723	703 833	1 695 412	825 689	94,94%
Béreköltség	150 771	93 600	228 528	77 757	51,57%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 709	906	3 404	-305	-8,22%
Bérfelrakások	29 115	17 640	39 062	9 947	34,16%
Személyi jellegű ráfordítások	183 595	112 146	270 994	87 399	47,60%
Értékcsökkenési leírás	308 652	260 522	432 134	123 482	40,01%
Egyéb ráfordítások	154 482	117 316	162 715	8 233	5,33%
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	420 046	646 212	1 495 170	1 075 124	255,95%
Kapott (járó) osztalék és részesedés			87 914	87 914	
13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott				0	
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			0	0	
14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott				0	
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai	0	1 199	0	0	
15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott				0	
Egyéb kapott kamatok	10 313	1 452	16 336	6 023	58,40%
16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott					
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	139 530	2 429	251 892	112 362	80,53%
Pénzügyi műveletek bevételei	149 843	5 080	356 142	206 299	137,68%
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			0	0	
18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott				0	
Fizetendő kamatok	96 673	93 583	214 905	118 232	122,30%
19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott					
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			0		
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	354 307	747	180 148	-174 159	-49,15%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	450 980	94 330	395 053	-55 927	-12,40%
Pénzügyi műveletek eredménye	-301 137	-89 250	-38 911	262 226	-87,08%
Adózás előtti eredmény	118 909	556 962	1 456 259	1 337 350	1124,68%
Adófizetési kötelezettség	35 904	0	60 529	24 625	68,59%
Adózott eredmény	83 005	556 962	1 395 730	1 312 725	1581,50%

Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó magyarázatok, kiegészítések:

Az Infogroup Csoport bevétele a 2020. év végén 3.832.351 ezer Ft volt, vagyis 2019. évhez képest 2.030.694 ezer Ft-tal nőtt. A nagymértékű növekedés egyrészt az okozza, hogy a Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft. 2019. év végén került az Infogroup Csoport tulajdonában, így abban az évben csak minimális árbevétel merült fel (147.854 ezer Ft), másik oka pedig, az IB Irodaház Kft. BU II. Bartók Udvar Irodaház új épületének átadása után keletkező

árbevétele. A Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.-nek 2020. évben már 1.460.600 ezer Ft volt a bevétele, amiből a tényleges bérleti díj bevétel 728.963 ezer Ft volt. Az árbevétel és a bérleti díj bevétel közti különbség jelentős része az eladott (közvetített) szolgáltatások árbevétele okozza. Az IB Irodaház Kft. BU II. Bartók Udvar Irodaház új épületének átadása után keletkező árbevétel 651.168 ezer Ft volt a 2020. évben. Az egyéb bevételek között már elnyert állami támogatások elszámolása passzív időbeli elhatárolásokból, céltartalék feloldás, értékesített tárgyi eszköz (kisebb telek) vételára, káreseménnyel kapcsolatos bevételek szerepelnek. Az anyagjellegű ráfordítások emelkedésének fő oka, a Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft. eladott (közvetített) szolgáltatások növekedésének köszönhető, azonban ugyanez a tétel bevételi oldalon is megjelenik, így a cégcsoport eredményességére nincs hatással. Értékcsökkenés 2020. év végére a 2019. évhez képest 40%-kal, 432.134 ezer Ft-ra emelkedett, ennek az oka az IB Irodaház Kft.-ben átadott BU II. Bartók Udvar Irodaház épület értékcsökkenése, valamint a Kecskeméti Nyugati Ipari Park aktiválása. A pénzügyi műveletek bevételei 2020. év végére 356.142 ezer Ft-ra nőttek. A növekedés az egyes leánycégekben jelentkező pénzügyi eszközökön realizált árfolyamnyereségre vezethető vissza. Az Infogroup Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit (euróban denominált hiteleket) 2020. december 31-én a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró árfolyam értékeli át. A pénzügyi műveletek ráfordításai 2020. év végén 395.053 ezer Ft volt, aminek a legnagyobb részét, 214.905 ezer Ft-ot a fizetendő kamatok tették ki. Pénzügyi műveletek ráfordításai 2019-ről 2020-ra 12%-kal, összesen 55.927 ezer Ft-tal csökkent. Ez a változás két tényezőre vezethető vissza. Egyrészt a fizetendő kamatok jelentős mértékben, 118.232 ezer Ft-tal, 214.905 ezer Ft-ra emelkedtek. A fizetendő kamatok jelentős mértékű emelkedését, a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai sor csökkenése ellensúlyozza, ami 2019-ről 2020-ra 174.159 ezer Ft-tal, vagyis 49%-kal csökkent. A csökkenés oka az egyes leánycégekben jelentkező pénzügyi eszközökön realizált árfolyamveszteségre vezethető vissza. A fentiek alapján az Infogroup Csoport adózott eredménye 2020. évben 1.395.730 ezer Ft volt.

VIII.9. Az Infogroup Csoport konszolidált eszközeinek és forrásainak bemutatása az alábbi időszakokra:

- a 2019. teljes üzleti évre könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok
- a 2020. 1. félévre könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok
- a 2020. teljes üzleti évre előzetes adatok³

³ Az Infogroup Csoport a számviteli törvény szerint nem kötelezett konszolidált beszámoló elkészítésére ezért a törvényi határidő nem vonatkozik rá. A 2020 -as üzleti év vonatkozásában a konszolidált mérleg és eredménykimutatás lezárása folyamatban van a közzétett adatok előzetes adatok.

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok			Változás (év/év) ezer Ft	Változás (év/év) %
	2019.	2020. I. félév	2020. Előzetes		
Eszközök					
Befektetett eszközök					
Immateriális javak	87 834	78 719	63 607	-24 227	-27,58%
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyor	21 443 376	22 278 227	21 957 186	513 810	2,40%
Műszaki berendezések, gépek, já	1 481	1 320	1 460	-21	-1,42%
Egyéb berendezések, felszerelés	55 023	49 680	109 956	54 933	99,84%
Beruházások, felújítások	64 928	64 928	919 219	854 291	1315,75%
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			7 801 681		
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			55 810		
Tartósan adott kölcsön kapcsolt	264 610	205 812	413 886	149 276	56,41%
Egyéb tartós részesedés	697 499	697 499	682 190	-15 309	-2,19%
Befektetett eszközök összesen	22 614 751	23 376 185	32 004 995	9 390 244	41,52%
Forgóeszközök					
Áruk	51 559	51 559	60 748	9 189	17,82%
Követelések áruszállításból és sz	313 528	198 415	346 229	32 701	10,43%
Követelések egyéb rész. Jogvisz	12 561	17 884	0	-12 561	-100,00%
Egyéb követelések	712 851	612 233	648 771	-64 080	-8,99%
Részesedés kapcsolt vállalkozásban			7 197		
Pénztár, csekkek	3 119	24 810	1 148	-1 971	-63,19%
Bankbetétek	3 395 059	3 339 024	4 247 950	852 891	25,12%
Forgóeszközök összesen	4 488 677	4 243 925	5 312 043	823 366	18,34%
Aktív időbeli elhatárolások					
Bevételek aktív időbeli elhatárolá	176 989	32 758	135 392	-41 597	-23,50%
Költségek, ráfordítások aktív idő	6 733	6 421	14 068	7 335	108,94%
Aktív időbeli elhatárolások összesen	183 722	39 179	149 460	-34 262	-18,65%
Eszközök összesen	27 287 150	27 659 289	37 466 498	10 179 348	37,30%

Források

Saját tőke

Jegyzett tőke	662 623	662 623	839 625	177 002	26,71%
Tőketartalék	3 518 474	3 518 474	1 804 429	-1 714 045	-48,72%
Eredménytartalék	4 220 179	4 276 327	5 647 284	1 427 105	33,82%
Lekötött tartalék	305 245	258 130	206 125	-99 120	-32,47%
Értékelési tartalék			7 801 681	7 801 681	
Konszolidációs különbözet	1 388 181	1 752 245	1 381 329	-6 852	-0,49%
Adózott eredmény	83 005	556 962	1 395 730	1 312 725	1581,50%
Saját tőke összesen	10 177 707	11 024 761	19 076 203	8 898 496	87,43%

Kötelezettségek

Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	52 000	174 000	473 419	421 419	810,42%
Beruházási és fejlesztési hitelek	14 068 077	13 725 115	14 312 087	244 010	1,73%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek			48 390	48 390	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			40 000	40 000	
Rövid lejáratú kölcsönök	0	1 123	0	0	
Rövid lejáratú hitelek	1 003 427	974 783	1 156 915	153 488	15,30%
Vevőtől kapott előlegek	2 000		20 258	18 258	912,90%
Kötelezettségek áruszállításból é	54 008	58 229	397 816	343 808	636,59%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	753 307	644 500	644 302	-109 005	-14,47%
Kötelezettségek összesen	15 932 819	15 577 750	17 093 187	1 160 368	7,28%

Passzív időbeli elhatárolások

Bevételek passzív időbeli elhatár	135 203	159 024	176 400	41 197	30,47%
Költségek, ráfordítások passzív i	168 051	56 784	120 492	-47 559	-28,30%
Halasztott bevételek	873 370	840 970	1 000 216	126 846	14,52%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	1 176 624	1 056 778	1 297 108	120 484	10,24%

Források összesen

27 287 150 27 659 289 37 466 498 10 179 348 37,30%

A mérleghez kapcsolódó magyarázatok, kiegészítések:

A befektetett eszközök értéke 2020. év végén 32.004.995 ezer Ft volt. Ennek a legjelentősebb része, 30.789.502 ezer Ft a tárgyi eszközök között található. Az ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok értéke érték helyesbítéssel összesen 29.758.867 ezer Ft volt, mely a cégcsoport tulajdonában lévő épületek értéke. A tárgyi eszközök értéke 2019-ről 2020-ra 9.224.694 ezer Ft-tal emelkedett. A jelentős növekedés az év végén elvégzett érték helyesbítésre (7.801.681 ezer Ft), valamint a Polgár-Invest Kft-ben folyamatban lévő ingatlan fejlesztésre vezethető vissza. A befektetett pénzügyi eszközök 2020. év végén 1.151.886 ezer Ft-ot tettek ki, ami egyrészt a cégcsoport egyik kapcsolt vállalkozásának, a Complex-Ház Kft.-nek nyújtott kölcsönből, illetve egyéb tartós részesedésekből áll (682.190 ezer Ft). A forgóeszközök értéke 2020. évben 5.312.043 ezer Ft volt, ebből a készletek 60.748 ezer Ft-ot, a követelések 955.00 ezer Ft-ot, a pénzeszközök pedig 4.249.098 ezer Ft-ot tettek ki. A követelésekből 346.229 ezer Ft áruszállításból és szolgáltatásokból eredő követelések voltak, az egyéb követelések értéke 648.771 ezer Ft volt, ami pedig a telek adásvételi szerződések szerint kifizetett előlegeket és ÁFA követelésből származik. A forgóeszközök 2020. év végére 18%-kal emelkedett 2019. évhez képest. Az Infogroup Csoport eszközállománya a fentiek alapján 2020. év végére 10.179.348 ezer Ft-tal nőtt 2019-hez képest, ami 37%-os emelkedést jelent (év/év).

Forrás oldalon a cégcsoport saját tőkéje 2020. év végén 19.076.203 ezer Ft volt, melyből a jegyzett tőke 839,625 ezer Ft-ot, a tőketartalék 1.804.429 ezer Ft-ot, az eredménytartalék 5.647.284 ezer Ft-ot, a lekötött tartalék 2016.125 ezer Ft-ot, az értékelési tartalék 7.801.681

ezer Ft, a konszolidációs különbözet 1.381.329 ezer Ft, az adózott eredmény pedig 1.395.730 ezer Ft-ot tett ki. A cégcsoport kötelezettségei 2020. év végére 17.093.187 Ft-ot tettek ki. Ebből 473.419 ezer Ft-ot tett ki a hosszú lejáratú kölcsönök, 14.312.087 ezer Ft volt a cégcsoport fennálló beruházási és fejlesztési hiteleinek értéke. A rövid lejáratú kötelezettségek összesen 2.219.291 ezer Ft-ot tett ki. A rövid lejáratú kötelezettségek között rövid lejáratú hitelek (1.156.915 ezer Ft), áruszállításból eredő kötelezettségek (397.816 ezer Ft), vevőtől kapott előlegek (20.258 ezer Ft), valamint egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (644.302 ezer Ft) találhatóak, ami bérlői óvadékot, adót, illetve a tulajdonosok felé fizetendő osztalékot tartalmaz. 2020. év végére a cégcsoport kötelezettségei 1.160.368 ezer Ft-tal, 2019. év végéhez képest. A hosszú lejáratú kötelezettségek 753.819 ezer Ft-tal növekedtek, ami az IB Irodaház Kft. 2020. évi hitel folyósításainak, valamint a top up hitelkeretének lehívásnak (750.000 EUR) köszönhető. A rövid lejáratú kötelezettségek 2019-ről 2020-ra. 406.549 ezer Ft-tal nőttek. Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 2020. év végére 109.005 ezer Ft-tal csökkent, aminek a legnagyobb része a tulajdonosok felé kifizetett osztalék volt. A rövid lejáratú hitelek, 153.488 Ft-tal nőttek a vizsgált időszakban, ez az IB Irodaház Kft. top up hitelkeretének lehívására vezethető vissza. Az áruszállításból eredő kötelezettségek 2019-ről 2020-ra 343.808 ezer Ft-tal nőtt. A passzív időbeli elhatárolások között szerepel a cégcsoport már 2020. évben kiszámlázott, de 2021. évet érintő bérleti díjak (176.400 ezer Ft), illetve az elnyert támogatások még fel nem oldott része (1.000.216 ezer Ft).

VIII.10. Az Infogroup Csoport főbb pénzügyi mutatóinak összefoglalása

Nettó adósság / EBITDA

	2019.	2020. Előzetes
Nettó adósság/ EBITDA	16,0	5,8

A nettó adósság a fennálló rövid és hosszú lejáratú hitelek, pénzeszközökkel módosított értéke. A nettó adósság/EBITDA mutató, az EBITDA folyamatosan, és jelentős emelkedése miatt, jelentősen javult az elmúlt időszakban. A 2019-es kiemelkedően magas mutató oka, VIII.8. pontban részletezett 2019-es év végét érintő átadott fejlesztések és lezárt akvizíció melyek eredmény hatásai 2020-ban jelentek meg a cégcsoport EBITDA-jában viszont a fejlesztésre és akvizícióra felvett hitelek már 2019 év végén a cégcsoport könyveiben voltak.

Kamat fedezeti ráta

	2019.	2020. Előzetes
Kamat fedezeti ráta	7,54	8,97

A kamatfedezeti ráta a fizetett kamat és az EBITDA hányadosaként került meghatározásra.

LTV – piaci érték alapján

	2019.	2020. Előzetes
LTV - piaci érték alapján	44%	41%

Az LTV mutatónál az Infogroup Csoport összes hitelállományának (korrigálva a pénzeszközökkel) aránya a cégcsoport összes értékbecslésekkel felértékelt ingatlanjának piaci értékéhez viszonyítva (a fejlesztés előtt álló telkek jellemzően nem részei ezen ingatlan állománynak mivel nincs ezekről értékbecslés ez további tartalékot képez az LTV mutatóban).

Jövedelmezőségi mutatók

	2019.	2020. Előzetes
ROE	0,8%	7,3%
ROA	0,1%	3,7%
ROS	4,6%	36,4%

A jövedelmezőségi mutatók esetén az adózott eredmény a használt eredmény mutató. Az adózott eredmény nagy mértékű növekedése miatt, a ROE, ROS mutatók jövedelmezőség jelentős növekedését mutatják, ugyanakkor a ROA mutató növekedése már kisebb mértékű, köszönhetően a tárgyi eszközök és forgóeszközök értéknövekedésének.

VIII.11. Információk az Infogroup Csoport meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről

1. Folyamatban lévő ingatlanfejlesztések

Az Infogroup Csoportnak jelenleg 2 folyamatban lévő beruházása és egy részesedés vásárlása van folyamatban.

A folyamatban lévő beruházások a Polgár-Invest Kft.-ben valósulnak meg, amelyek a Polgár 0277/42 hrsz-en található ingatlan további bővítését / hozzáépítését jelentik. (Összesen 10.125 m²-rel bővül a jelenlegi 9.400 m² alapterületű logisztikai csarnok.) A folyamatosan növekvő igény következtében vált szükségessé a Polgári Ipari Park bővülése, mely igény növekedéséhez nagyban hozzájárult a közelben megvalósuló BMW (Debrecen), MOL illetve Jabil (Tiszaújváros) fejlesztések. 2020. őszén kezdte meg a Társaság egy 4.500 m² alapterületű logisztikai csarnokrész fejlesztését. A beruházás az ütemtervnek megfelelően halad, melynek a várható átadása 2021. tavasza. A csarnok kivitelezését az építőiparban régóta jelen lévő, stabil pénzügyi háttérrel és munkaerővel, valamint alvállalkozókkal rendelkező, Pallér Csarnok Kft. végzi. A beruházás teljes költsége 1.350.000 ezer Ft, amely a csarnok felépítésén túl naperőmű telepítését és ipari parki infrastruktúra fejlesztést is magában foglalja. A csarnokra előbérleti szerződés nincs aláírva, azonban több bérlőjelölttel is előrehaladott stádiumban folynak az egyeztetések.

A 0277/42 hrsz-en található logisztikai csarnok további 5.625 m² alapterületű épületrész kivitelezése 2021. tavaszán kezdődik meg és várhatóan 2021. év végén kerül átadásra. A csarnok kivitelezője ugyancsak a Pallér Csarnok Kft. A beruházás teljes költsége megközelítőleg 1.200.000 ezer Ft lesz, amely a csarnok felépítésén túl, egyéb eszközbeszerzést is tartalmaz. A megvalósuló épületrészből 2.275 m²-ra a Polgár-Invest Kft. egy az átlagos piaci bérleti díjnál magasabb bérleti díjú, előbérleti szerződéssel rendelkezik. Az épület jelenleg kiadó területére több bérlőjelölttel is folyamatban vannak az egyeztetések.

A folyamatban lévő részesedés vásárlás a K1K2 Kft-ben történik. Jelenleg az Infogroup Csoport 35%-kal tulajdoni részesedéssel rendelkezik a K1K2 Kft.-ben, ami a részesedés vásárlás következtében 74%-ra fog emelkedni. A tranzakció megvalósulásával az Infogroup Cégcsoport konszolidált szinten meghatározott EBITDA mutatója megközelítőleg 350.000 ezer Ft-tal fog emelkedik. A tranzakció költsége 1.200.000 ezer Ft, melyet a Cégcsoport kötvénykibocsátásból tervez finanszírozni.

2. Tervezett, jövőbeli ingatlanfejlesztések

Az Infogroup Cégcsoport 3 jövőbeli ingatlanfejlesztést tervez jelenleg, az IB Irodaház Kft-ben megvalósuló Bartók Udvar Irodaház B és C ütemének fejlesztését, a Kecskeméti Déli Ipari Park Kft.-ben megvalósuló logisztikai csarnok fejlesztését, illetve a Szirmabesenyő-Invest Kft-ben megvalósuló logisztikai csarnok fejlesztést. A fentieken túl a cégcsoport egy kecskeméti telek akvizíciót tervez még megvalósítani a közeljövőben a Kecskeméti Déli Ipari Park Kft-ben valamint a Kecskemét Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft-ben. Az IB Irodaház Kft.-ben megvalósuló Bartók Udvar Irodaház B és C üteme jelenleg előkészítés alatt van, a projekt várható kezdete 2022., becsült költsége pedig megközelítőleg 15.000.000 ezer Ft. A projekt megvalósulását és bérbeadását követően a cégcsoport 1.050.000 ezer Ft éves bevétellel számol. Az iroda fejlesztés beruházást csak jelentős előbérlet esetén szándékozik megvalósítani a cégcsoport. A Kecskeméti Déli Ipari Park Kft-ben és a Szirmabesenyő-Invest Kft.-ben tervezett logisztikai csarnokok fejlesztése jelenleg előkészítés alatt van, a projektek várható kezdete 2021. Q3-Q4, a cégcsoport jelenleg 60.000 m²-t meghaladó logisztikai és ipari fejlesztési lehetőséget vizsgál beleértve az előbbi fejlesztéseket is.

VIII.12. Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája, EU-s és állami támogatások)

Tőkeforrások bemutatása

Konzolidált beszámolóban szereplő összeg - ezer Ft

	2019.	2020. I. félév	2020. Előzetes
1) Saját tőke	10 177 707	11 024 761	19 076 203
Bankhitelek	15 071 504	14 699 898	15 517 392
Kölsönök	805 307	819 623	1 117 721
Egyéb kötelezettségek	56 008	58 229	458 074
2) Kötelezettségek összesen	15 932 819	15 577 750	17 093 187
-ebből: hosszú lejáratú	14 120 077	13 899 115	14 873 896
-ebből: rövid lejáratú	1 812 742	1 678 635	2 199 033
Tőkeforrás összesen	26 110 526	26 602 511	36 169 390

A 2019. év végi 15.071.504 ezer Ft bankhitel a 2020. év során kiegészül még az IB Irodaház Kft.-ben megtörtént további hitelfolyósítással, valamint a konszolidált beszámolóba 2021-től bekerülő K1K2 Kft. hitelállományával. A kötvénykibocsátás célja részbeni hitelkiváltás (Bartók Next Kft., Bartók Projekt Kft., BU5 Kft. hitelei) melyet követően az Infogroup Csoport összes banki hitele un. non-recourse -nak minősül, azaz a banki hitelek mögött nincs anyavállalati garancia vagy kereszt kezesség. A felvett hitelek hosszú lejáratú, beruházási hitelek, melyeknek a lejárat 2026 és 2030. között van.

Az Infogroup Csoport fennállása során, az Új Széchenyi Terv Észak-Alföldi Operatív Program (ÉAOP), valamint a Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program (GINOP) keretén belül több pályázatot is elnyert. Jelenleg 2 elnyert, de még le nem zárt pályázata van a Cégcsoportnak, mindkét pályázatot a Polgár-Invest Kft. nyerte el. A Pénzügyminisztérium 2018.12.03-i döntése értelmében, a társaság a GINOP-1-2-4-16-2018-00011 azonosító számú

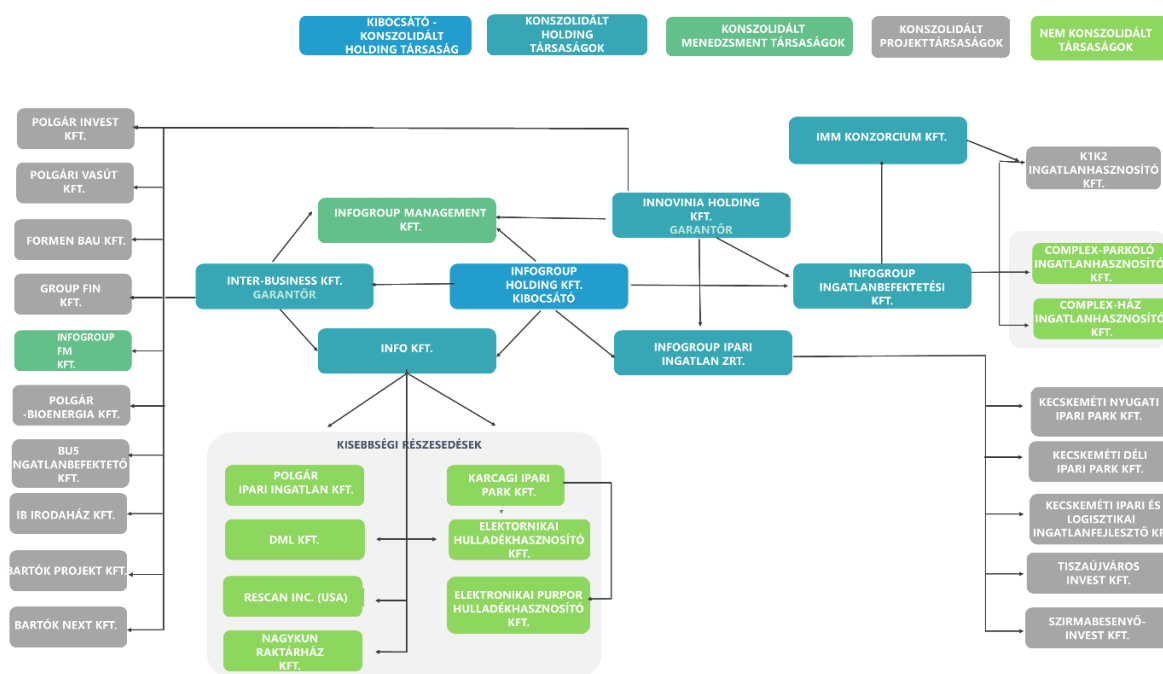
pályázat keretében 650.875 ezer Ft összegű, vissza nem térítendő támogatást nyert el, amellyel a megvalósuló projekt elszámolható költségeinek az 50%-át lehet finanszírozni a pályázat lehívása az egyes mérőföldkövek elszámolása után utólag hívható le. A projekt pénzügyi zárása 2021.09.30-ig várható. A Pénzügyminisztérium 2018.12.03-i döntése értelmében, a Társaság a GINOP-1-2-4-16-2018-00013 azonosító számú pályázat keretében 314.992 ezer Ft összegű, vissza nem térítendő támogatást nyert el. A Polgár-Invest Kft. a támogatást a Polgári Ipari Parkban megvalósuló 5.625 m² alapterületű logisztikai csarnokrész fejlesztésére és eszközbeszerzésre használja fel. A projekt pénzügyi zárása 2021.év végéig várható.

IX. TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

IX.1. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok ügyvezetése, tulajdonosi ellenőrzése, valamint a kulcsfontosságú munkatársai

1. Az Infogroup Csoport cégstruktúrája

Az Infogroup az elmúlt két évben átalakította a cégcsoport struktúráját egy jól átlátható holdingokból, menedzsment cégekből és projektársaságokból álló struktúrává. A Kibocsátó mellett a Garantőr Társaságok szerepe kiemelendő, hiszen az eszközöket tulajdonló SPV-k az ő közvetett vagy közvetlen tulajdonukban is vannak.



2. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok ügyvezetése:

A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok ügyvezetője: dr. Székely István és Székely Ádám

3. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok ügyvezetőinek szakmai önéletrajza:

dr. Székely István ügyvezető igazgató:

dr. Székely István a cégcsoport alapítója és első ügyvezetője. 30 éve a cégcsoport aktív tagja, ezt megelőzően 5 évet töltött el a Pénzügyminisztériumban az Ingatlanfinanszírozási Osztály vezetőjeként, valamint 5 évet az OTP Lakóingatlan Finanszírozási Osztály helyettes vezetőjeként. A Közgazdaságtudományi (mai Corvinus) Egyetemen végzett, komoly szakmai tapasztalattal rendelkezik az ingatlanpiac minden szegmensén. 2019-ben kitüntették a “Magyar Gazdaságért Díjjal”.

Székely Ádám ügyvezető igazgató:

Székely Ádám diplomáját a Budapesti Corvinus Egyetem Pénzügy szakirányán szerezte meg, de Amsterdamban is folytatott tanulmányokat pénzügyi és ingatlanbefektetési területen, megismerkedett a befektetési bankok tevékenységével, így karrierjét a CAIB-nél kezdte, befektetési bankárként. Édesapja nyomdokaiba lépve 2011-ben vette át az Infogroup Csoport operatív irányítását. Közgazdász, befolyásos ingatlanpiaci szereplő, az Ingatlanfejlesztő Kerekasztal Egyesülés alelnöke, az ipari-logisztikai munkacsoport vezetője. Az 50 legbefolyásosabb ingatlanpiaci szereplőként tartják számon.

Számos projekt tulajdonosi irányítása már az ő nevéhez fűződik:

- Bartók Udvar (Bartók Udvar) - 8.000 m² GLA A kategória irodaház fejlesztése Budapesten
- B+ kategóriás irodaház beszerzések Budapesten (12.000 m² GLA)
- Kecskeméti Déli Ipari Park - 100 Ha ipari park 60.000 m²-es GLA logisztikai és iparfejlesztési programmal Kecskeméten
- Kecskeméti Nyugati Ipari Park - 33 Ha ipari park 37.000 m² GLA ipari és logisztikai épülettel és további 40.000 m² GLA fejlesztési programmal
- Jabil BTS rendszer Tiszaújvárosban - 18.000 m² GLA logisztikai épületfejlesztés
- Bosch SG BTS rendszer Miskolcon - 20.000 m² GLA logisztikai épületfejlesztés + 100.000 m² GLA fejlesztési program a Mechatronikai Ipari Parkban
- Polgár Ipari Park - 60 Ha ipari park 35.000 m² GLA logisztikai és ipari épületekkel

Székely Ádám számára kiemelkedően fontos a társadalmi szerepvállalás: önkéntes tagságot vállalt a vállalkozói kultúra fejlesztését megcélzó AmCham „Entrepreneurship, Governance and Transparency Committee”-ben, valamint felelős szerkesztője volt a „Vállalkozni Jó!” kiadványnak. A Budapesti Corvinus Egyetemen rendszeresen tart előadást elsősorban családi vállalkozások menedzsmentje és cégutódlás témakörben.

3. A Kibocsátónál nem működik Felügyelő Bizottság, illetve igazgatóság, a Kibocsátó irányítását az ügyvezetők látják el.
4. A Kibocsátó kulcsfontosságú munkatársai és ezen személy(ek) rövid szakmai önéletrajza:

A négy tagú menedzsment tagjai sok éves ügyvezetői tapasztalattal rendelkeznek, műszaki, ingatlanpiaci értékesítés és banki, pénzügyi területeken.

Pénzügyi és operációs igazgató – Kovács Máté

Kovács Máté 10 éves tapasztalattal rendelkezik kereskedelmi banki vállalat finanszírozási, projekt, illetve szindikált hitelezési területeken. Három magyarországi kereskedelmi bankban szerzett vállalat finanszírozási tapasztalatot (CIB Bank, Volksbank, Gránit Bank). A Gránit Bank -ban szenior menedzserként, csoportvezetői pozícióban, majd vállalati ügyvezető igazgatóként, részt vett az üzletág stratégiájának kidolgozásában, a vállalati üzletág vezetésében. Aktív részvétel a Bank teljes vállalati eszközállományának felépítésében, kezelésében és a vállalati üzletág üzleti terv teljesítésében. Komoly szakmai tapasztalattal rendelkezik strukturált ügyletek, M&A és vállalati pénzügyek terén. Továbbá 1 éves magyarországi kereskedelmi középvállalati ügyvezetési tapasztalattal rendelkezik ahol a teljes pénzügy, számvitel, kontrolling és a belföldi értékesítésért felelt. Szakmai tapasztalata és kapcsolatrendszere nagy mértékben hozzájárul az Infogroup Csoport sikeres jövőbeni tevékenységéhez.

Értékesítési, vagyonekezelési és üzletfejlesztési igazgató – Czifra Balázs

Czifra Balázs 23 éves nemzetközi ingatlanpiaci tapasztalattal rendelkezik mind tanácsadói, mind fejlesztői, mind alapkezelői környezetben. A DTZ Hungary Kft-nél

ingatlan tanácsadóként, üzletágvezetőként majd közép-európai társigazgatóként vezette az ipari és logisztikai ingatlanok tanácsadó részlegét. Ezt követően az ipari ingatlanok fejlesztésével foglalkozó Segro Hungary Kft-nél szerzett ügyvezetői tapasztalatot, ahol gazdasági, pénzügyi, vezetői feladatok ellátásáért volt felelős. Értékesítői, értékbecslői, fejlesztői és vagyongazdálkodási területeken szerzett jártasságot Magyarország és Közép-Európa országaiban. Az Infogroup -ot megelőzően a Diófa Alapkezelő Zrt. Ingatlanbefektetési igazgatójaként dolgozott, ahol 200 mrd Ft eszközértékű ingatlan vagyontárgy menedzsmentje tartozott hozzá. Az alapok érték és hozam maximalizálása során kiskereskedelmi (Shopmark) és logisztikai (Dél-Pesti Üzleti Park 'E' csarnok) fejlesztésének lebonyolításában vett részt. Komoly iparági tapasztalatával és kapcsolatrendszerével az Infogroup Csoport további intenzív fejlődésében kiemelkedő szerepe és nagy hozzáadott értéke lesz.

Beruházási igazgató – Mentés Zsolt

Mentés Zsolt 2015 óta oszlopos tagja az Infogroup csapatnak. 10 éves generálkivitelezői tapasztalattal rendelkezik, felsővezetői pozíciót töltött be egy magyarországi jelentős magasépítő generálkivitelező vállalatban. Ez idő alatt számos kivitelezést hajtott végre fővállalkozóként 50mFt-5mrdFt-ig terjedő méretekben. Részt vett PPP projektek koordinálásában, PPP projekt üzemeltetési feladatokat látott el, minőségirányítási, vállalatirányítási rendszereket működtetett. Az Infogroup -ban számos beruházást bonyolított le műszaki projektmenedzserként saját csapatával. Az elmúlt 6 évben közel 50.000 m² ipari-logisztikai ingatlan és 12.000 m² iroda kivitelezési munkálatainak irányításáért volt felelős. Ingatlanfejlesztői tapasztalata révén jelentős mértékben hozzájárult az Infogroup Csoport eddigi sikeres fejlesztéseéhez és a cégcsoport folyamatos növekedéséhez.

Üzemeltetési igazgató – Szenáki János

Szenáki János az Infogroup -ot megelőzően dolgozott üzemeltetési igazgatóként a Strabag Property Services Zrt-nél, az Accor-Pannónia Hotels Zrt-nél, illetve a Hilton szállodákat üzemeltető Westend Szállodaüzemeltető Kft-nél. Elsődleges feladatai közé tartozott a hibamentes, illetve energiatakarékos üzemeltetés, a fenntartható fejlődés. Komoly tapasztalat van mind irodaházak, mind szállodák üzemeltetésében.

5. A Kibocsátó fentiekben megjelölt vezető tisztségviselőivel, felügyelő bizottsági tagjaival, illetőleg kulcsfontosságú munkavállalóival szemben az elmúlt 3 (három) évben lefolytatott bármilyen, a szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás nem volt folyamatban.

IX.2. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok létesítő okiratában, illetőleg belső szabályzatában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések összefoglalása

1. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok mindegyike korlátolt felelősségű társaság formájában működő gazdasági társaság. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok ügyvezetését Székely Ádám és dr. Székely István ügyvezetők látják el. Az ügyvezetés jogosult a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok irányításával kapcsolatos minden olyan döntés meghozatalára, amely nem tartozik a taggyűlés hatáskörébe.
2. A Kibocsátónál és a Garantőr Társaságoknál felügyelőbizottság nem működik.

IX.3. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok 5%-nál nagyobb tulajdoni részesedéssel vagy szavazati joggal rendelkező tulajdonosa

1. A Kibocsátó tulajdonosai:
dr. Székely István (21%)
Székely Ildikó (10%)
Székely Ádám (54%)
Székely Attila (15%)
2. A Garantőr 1 tulajdonosai:
dr. Székely István (11,0355%)
Székely Ildikó (0,4438%)
Infogroup Holding Kft. (88,5207%)
3. A Garantőr 2 tulajdonosa:
Székely Ádám (100%)
4. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok legfőbb döntéshozó szerve a taggyűlés, amely a társaságok működésével és gazdálkodásával kapcsolatos minden kérdésben jogosult dönteni. A taggyűlés akkor határozatképes, ha azon a törzstőke legalább fele képviselve van. A taggyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, kivéve ahol a Ptk. minősített szótöbbséget vagy egyhangúságot határoz meg.
5. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok 5%-nál nagyobb tulajdoni részesedéssel bíró tulajdonosai a részesedési mértéküktől eltérő szavazati jogokkal nem rendelkeznek.

X. A KIBOCSÁTÓRA ÉS A GARANTŐR TÁRSASÁGOKRA VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK,

1. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok két utolsó lezárt üzleti évére vonatkozóan a jelen Információs Dokumentum 1. számú mellékletében adja meg a Befektetők részére a szükséges információkat az auditált éves beszámolóival, az alábbiak szerint:
 - (i) mérleg;
 - (ii) eredménykimutatás;
 - (iii) kiegészítő melléklet;

2. A Kibocsátó illetve a Garantőr Társaságok konszolidált éves beszámolót készítésére nem kötelezettek, de a bankok és befektetők számára készített az Infogroup Csoportra vonatkozóan független könyvvizsgálói véleménnyel alátámasztott konszolidált mérleg és eredménykimutatást a 2019-es üzleti évre, a 2020 első féléves időszakára vonatkozóan. Az Infogroup Csoportra vonatkozó konszolidált mérleg, eredménykimutatást és könyvvizsgálói véleményt a 4. számú mellékletben bocsátja a Befektetők rendelkezésre.

XI. NYILATKOZAT AZON BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOKRÓL, AMELYEKNEK ÉRTÉKE A KIBOCSÁTÓ VAGY A GARANTŐR TÁRSASÁGOK SAJÁT TŐKÉJÉNEK 10%-ÁT MEGHALADJA

1. A Kibocsátó kijelenti, hogy sem a Kibocsátóval sem a Garantőr Társaságokkal szemben nincs olyan bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági (pl. adó) eljárás folyamatban, illetőleg a Kibocsátó legjobb tudomása szerint nem fenyegeti olyan eljárás a Kibocsátót vagy a Garantőr Társaságokat, amely a Kibocsátó vagy bármelyik Garantőr Társaság saját tőkéjének 10%-át meghaladó értékű.

XII. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

1. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok vonatkozásában lényegesnek kell minősíteni a Kibocsátó illetve a Garantőr Társaságok szokásos üzletmenete során kötött szerződéseken kívül minden olyan fontosabb szerződést, amelyek értelmében a Kibocsátót vagy a Garantőr Társaságok bármelyikét olyan kötelezettség terheli, illetőleg olyan jogosultsággal rendelkezik, ami jelentőséggel bír a Kibocsátó vagy a Garantőr Társaságok megítélése vagy a Kibocsátó által kibocsátott Kötvények értékelése szempontjából.
2. A Kibocsátónak nincs tudomása a szokásos üzleti tevékenységen kívül kötött olyan lényeges szerződésről, amely alapján a Kibocsátó vagy a Garantőr Társaságok bármelyik tagját olyan kötelezettség terhelné, illetve olyan jogosultsággal rendelkezne, ami jelentőséggel bír abból a szempontból, hogy a Kibocsátó vagy a Garantőr Társaságok teljesíteni tudja a Kötvények tekintetében a Befektetőkkel szembeni kötelezettségeit.

XIII. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

XIII.1. A Kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása

1. A Kibocsátás célja, hogy a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok tulajdonában lévő Infogroup Csoport a forrásokkal tovább növelje az ingatlanpiaci részesedését. Az Infogroup Csoport jelenlegi saját tőkéje és a visszaforgatott nyeresége is befektetésre került a meglévő projektekbe. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok tulajdonában lévő Infogroup Csoport további beruházása, befektetése megvalósításához valamint hitelkiváltáshoz a rendelkezésre bocsátott önerő mellett további forrás bevonása szükséges.
2. Az Infogroup Csoport a Kibocsátás során bejövő forrásokat a következők szerint tervezi felhasználni:
 - (i) Ipari és logisztikai ingatlan beruházások (1.570.000.000,-Ft; 34,89%)
 - (ii) Iroda akvizíció (üzletrész vásárláson keresztül) (2.135.000.000,-Ft; 47,44%)
 - (iii) Hitelkiváltás (795.000.000,-Ft; 17,67%)

A fentiekén túl az Infogroup Csoport folyamatosan keres új fejlesztési és hozamtermelő eszköz akvizíciós üzleti lehetőségeket.

3. A Kötvényen alapuló kötelezettségek Kibocsátó általi teljesítése pénzügyi fedezetének bemutatása:

A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezetéül a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok tevékenységéből származó adózott eredmény szolgál. A Kibocsátó és a Garantőr Társaságok adózott eredménye alapját pedig a tulajdonukban lévő Infogroup Csoporttagok által fizetett osztalék képezi.

XIV. EGYÉB, KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

1. Nincs.

XV. A KÖTVÉNYHEZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK

XV.1. A Kötvény feltételei

XV.1.1. A Kötvény jellemzői

A Kötvény elnevezése:	Infogroup 2031/A
ISIN azonosító:	HU0000360433
Kibocsátó:	Infogroup Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. cégjegyzékszám: 01-09-068165; adószám: 10272835-2-43)
Garantőr Társaságok:	INTER-BUSINESS Befektető, Tanácsadó, Kiadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3768 Becskeháza, Fő u. 26. cégjegyzékszám: 05 09 000754; adószám: 10436765-2-05) (továbbiakban: Garantőr1) Innovinia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. cégjegyzékszám: 01 09 364391; adószám: 10690341-2-43) (továbbiakban: Garantőr2),
Forgalmazó:	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. (székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.; cégjegyzékszám: 01-10-041206)
Felhatalmazás a Kibocsátásra és a Regisztrációs Eljárásra:	A Kibocsátásra és Regisztrációs Eljárására vonatkozó felhatalmazást a Kibocsátó taggyűlésének 2020. december 30. napján hozott 2/2020. [XII.30.] számú határozata tartalmazza.
A Kötvény jellege:	A Kötvény a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesíti meg. A Kötvény a Kibocsátó mindenkori fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel egyenrangú a felszámolás vagy végelszámolás, illetve a Kibocsátó vagyonára vezetett végrehajtás során követendő kielégítési sorrendben, kivéve azokat a kötelezettségeket, amelyek elsőbbséget élveznek az irányadó, felszámolásra, végelszámolásra, végrehajtásra vonatkozó vagy egyéb jogszabályok alapján. A Kibocsátás során a Befektetőknek vételre ajánlott Kötvények teljes mennyisége azonos jogokat és kötelezettségeket testesít meg.

A forgalomba hozatal típusa:	Az MNB által indított NKP keretében történő, a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdésének a), és c) pontjai szerint minősülő forgalomba hozatal, amelynek lezárását követő 90 napon belül a Kötvény regisztrálásra kerül az XBond Piacra (a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe).
Bejelentés, jóváhagyás, engedélyezés:	<p>A jelen Információs Dokumentum nem minősül a Prospektus Rendelet és a Tpt. szerinti tájékoztatónak, azt a Felügyeletnek nem kell jóváhagynia vagy engedélyeznie.</p> <p>A Kötvény XBond Piacra történő regisztrációjával összefüggésben a Kibocsátó köteles a jelen Információs Dokumentumot a BÉT-hez benyújtani. A Kötvény XBond Piacra történő regisztrációjára és a Kötvénnyel az XBond Piacon való kereskedésre a jelen Információs Dokumentum BÉT általi jóváhagyását követően kerülhet sor.</p> <p>Tekintettel a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdésének a), és c) pontjaira, a Prospektus Rendelet (14) preambulumbekzdésére, és a Tpt. 15. § (1) bekezdésére a Kibocsátó nem köteles tájékoztató közzétételére a Kibocsátással, a Regisztrációs Eljárással és a regisztrációt követően az XBond Piacon való kereskedéssel összefüggésben.</p>
A Kötvény megjelenési formája:	Dematerializált kötvény
A Kötvény típusa:	Névre szóló kötvény
A Kibocsátás teljes összege (össznévérték):	4.500.000.000 forint
A Kötvények darabszáma:	90 darab
A Kötvény névértéke – címletbeosztás:	50.000.000 forint / darab
A Kötvény pénzneme:	Forint
ISIN azonosító:	HU0000360433
Futamidő:	2021. május 20. – 2031. május 20.
Lejárat napja:	2031. május 20.
A kibocsátás napja:	2021. május 20.

Az elszámolási nap (értéknap):	2021. május 20.
Jegyzési garancia:	A Kötvényekre vonatkozóan jegyzési garancia vállalására nem kerül sor.
Fizetési garancia:	A Kötvényeken alapuló kamatfizetésekre és a tőke visszafizetésére a Garantőr Társaságok feltétlen és visszavonhatatlan garanciát vállalnak.
A Kötvényvásárlók köre:	<p>A Kibocsátás során a Kötvény kizárólag a Prospektus Rendelet 2. cikk e) pontja szerint minősített befektetőnek minősülő alábbi személyek részére került a Forgalmazó közreműködésével felajánlásra, amelyekben a Kibocsátó nem rendelkezik a Ptk. 8:2. § (1) bekezdésében meghatározott többségi befolyással:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Magyar Nemzeti Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.); (ii) MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt (1122 Budapest, Pethényi köz 10.); (iii) Takarékbank Zrt. (1117 Budapest, Magyar Tudósok körútja 9. G. épület); (iv) OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u.16.) (v) MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1027 Budapest, Kapás utca 6-12.); (vi) MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1051 Budapest, Nádor u. 31.) (vii) Diófa Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1013 Budapest, Krisztina tér 2.) (viii) BUDAPEST Hitel- és Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1138 Budapest, Váci út 193.); (ix) MKB Bank Nyrt. (1056 Budapest, Váci u. 38.) (x) Dialóg Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1037 Budapest, Montevideo u. 3./B); (xi) KDB Bank Európa Zrt. (1054 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 42-46.) (xii) EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.)

A forgalomba hozatali eljárás lezárását követően, a Regisztrációs Eljárás során a Kibocsátó és a Forgalmazó nem tesz a Kötvényre vonatkozó nyilvános ajánlattételnek minősülő közlést.

A forgalomba hozatal módja:

A Kötvény a BÉT MMTS1 aukciós kereskedési rendszerén keresztül lebonyolított értékpapír-aukció (nem nyilvános ajánlati könyves értékesítés) keretében került forgalomba hozatalra.

A forgalomba hozatal helye:

Magyarország

A Kötvényhez kapcsolódó jogok:

A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Kötvényben a Kibocsátó arra kötelezte magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát, valamint a megjelölt pénzüsszeget a Kötvény mindenkori tulajdonosának (a Kötvénytulajdonosnak) a megjelölt időben és módon megfizeti.

A Kötvényrendelet alapján a Kötvényen alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.

A Kötvénytulajdonost a Kötvény alapján megillető jogosultságok:

- (i) a Kötvény lejáratakor, illetve a kamatfizetési napokon a Kibocsátótól a Kötvényben meghatározott összeg és annak az előre meghatározott mértékű kamatának kifizetését követelni;
- (ii) a Kötvény megszerzése előtt a jelen Információs Dokumentumot és az abban hivatkozott dokumentumokat megismerni, a jogszabályokban meghatározott előzetes tájékoztatást a Forgalmazótól a befektetési szolgáltatási tevékenység végzéséről és a kiegészítő szolgáltatásokról szóló üzletszabályzata és a jelen Információs Dokumentum szerint megkapni;
- (iii) a Kötvényt annak futamideje alatt a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékpapírszámlán birtokolni, biztosítéku adni és a jelen Információs Dokumentummal összhangban elidegeníteni;

- (iv) gyakorolni a jelen Információs Dokumentumban foglalt, a Kötvénytulajdonost megillető jogokat; és
- (v) gyakorolni a Tpt.-ben és az irányadó jogszabályokban meghatározott egyéb jogokat.

A Kötvény átruházhatósága:

A Kibocsátó nem korlátozta a Kötvény átruházását.

Átváltás:

A Kötvény nem ad jogot más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz átváltás útján vagy más módon történő megszerzésére.

Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a lejárat napja előtt:

Nincs ilyen visszaváltási lehetőség.

Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a lejárat napja előtt:

Nincs ilyen visszaváltási lehetőség.

A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete:

A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezetéül a Kibocsátó főtevékenységéből származó adózott eredmény szolgál.

Törlesztés:

A Kötvény tőkeösszege az alábbiak szerint amortizálódóan kerül törlesztésre 1 darab 50.000.000 forint névértékű Kötvényre vonatkozóan:

- 2026. május 20. napján: 5.000.000 forint
- 2027. május 20. napján: 5.000.000 forint
- 2028. május 20. napján: 5.000.000 forint
- 2029. május 20. napján: 5.000.000 forint
- 2030. május 20. napján: 5.000.000 forint
- 2031. május 20. napján: 25.000.000 forint

Munkanapra eső kifizetések:

Amennyiben a Kötvénnyel kapcsolatos bármilyen összeg (tőke, kamat, stb.) kifizetésének esedékes napja Magyarországon nem munkanap, akkor a kifizetés napja az azt követő munkanap. Erre az időre a Befektetőt nem illeti meg kamat vagy bármilyen más összeg.

Fizető ügynök:

MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.
(székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.;
cégjegyzékszám: 01-10-041206)

A Kötvénytulajdonosok értesítése:

A Kötvénnyel kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Kötvény XBond Piacra történő

regisztrációjáig a Kötvénytulajdonosok részére közvetlenül juttatja el.

A Kötvény XBond Piacra történő regisztrációját követően a Kibocsátó saját honlapján (www.infogroup.hu), a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információtárolási rendszer honlapján (www.kozzetetelek.mnb.hu) és a BÉT honlapján (www.bet.hu) keresztül tesz eleget közzétételi kötelezettségeinek.

A Kibocsátó a tájékoztatási kötelezettségét az XBond ÁÜSZ és a vonatkozó jogszabályok, ideértve különösen a Tpt. továbbá a piaci visszaélésekről, valamint a 2003/6/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv és a 2003/124/EK, a 2003/125/EK és a 2004/72/EK bizottsági irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2014. április 16-i 596/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (MAR) alapján teljesíti.

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény XBond Piacra történő regisztrációját követően éves és féléves jelentést tesz közzé az NKP Terméktájékoztatója, a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint, valamint egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri.

Amennyiben a Kötvény futamideje alatt a Kibocsátó olyan körülményekbe ütközik, amelyek meggátolják vagy veszélyeztetik a határidőben történő teljesítést vagy a Kötvény szerinti kötelezettségvállalásoknak való megfelelést, úgy a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de írásban legkésőbb 3 (három) munkanapon belül, közvetlenül, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat a körülményről, az orvosolásra tett vagy tenni szándékozott intézkedésekről, az orvoslás várható időtartamáról.

A Kibocsátó értesítése:

A Kötvénytulajdonosok az értesítéseket írásban, a Kibocsátó székhelyére kötelesek küldeni a Kötvénytulajdonosi minőségükre vonatkozó, a Kötvénytulajdonosok értékpapír-számlavezetője vagy adott esetben a KELER által kiállított igazolással együtt.

Hitelminősítési besorolás:

A Kibocsátó kijelenti, hogy a Kötvény az NKP feltételeinek megfelelő, „BB” hitelminősítési besorolással rendelkezik (Euler Hermes Rating GmbH, 2021-től Scope Hamburg GmbH). A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a hitelminősítés felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen tájékoztatja a Befektetőket a megfelelő közzétételi helyeken, azzal, hogy azon Kötvénytulajdonost, amelynek a kapcsolattartási adatait a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó közvetlenül is értesíti a felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen.

Árjegyzés:

A Kibocsátó biztosítja, hogy az MTB Zrt. mint árjegyző a Kötvény teljes futamideje alatt, a Kötvénnyel az XBond Piacon való kereskedés megkezdésétől a lejárat napjáig árjegyzési tevékenységet végez, amelynek keretében (i) minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percig fenntart; (ii) az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget; és (iii) a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.

Adózás:

A Kibocsátó a Kötvény kibocsátása, másodlagos forgalma és a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni.

A Kibocsátó nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvény vonatkozásában a Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért.

A Befektetőknek ajánlatos adótanácsot kérni a Kötvény megvásárlásával és értékesítésével összefüggésben felmerülő adózási kötelezettségekről.

Irányadó jog:

A Kötvény forgalomba hozatalára és a Kötvényből származó, a Kibocsátó és a Kötvénytulajdonos, illetve a Garantőr Társaságok és a Kötvénytulajdonos közötti

jogviszonyra a magyar jog – így különösen a Prospektus Rendelet, a Tpt., a Kötvényrendelet és a Ptk. – irányadó.

Vitarendezés:

A Kötvényből származó jogviszonnal összefüggésben a Kibocsátó és/vagy a Garantőr Társaságok és a Kötvénytulajdonos között felmerülő jogvita elbírálására a magyar rendes bíróságok rendelkeznek hatáskörrel.

A Kibocsátó aláírása:

A Kibocsátó aláírását a dematerializált formában előállított Kötvényről a Kibocsátó által a Tpt. 7. § (2) bekezdése szerint kiállított és a Tpt. 9. §-a szerint a KELER-nél elhelyezendő okirat tartalmazza. A Kötvény az aláírás helyett a fenti okiratot aláírók nevét tartalmazza.

XV.1.2. Kamatok és kifizetések

A kamatozás típusa:

A Kötvény fix kamatozású.

Kamatláb:

A Kötvény a fennálló tőketartozás után a kamatszámítás kezdőnapjától (azt is beleértve) éves szinten fix 3% kamatláb mértékével számolva kamatozik.

Kamatbázis:

A Kötvény kamatösszegének számítása esetén a Kibocsátó a tényleges/tényleges kamatbázist alkalmazza, amely értelmében az adott kamatfizetési időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel (vagy ha az adott kamatfizetési időszak tartalmazza február 29. napját, akkor a kamatfizetési időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 366-tal).

Kamatszámítás:

A Kötvény tekintetében a kifizetendő kamat mértéke (0,01%-ra kerekítetten) az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

Az első kamatfizetési időpontban kifizetendő kamat mértéke:

- amennyiben, az első kamatfizetési periódus hossza megfelel a kamatfizetési gyakoriságnak ($d_1=d_0$), akkor a

kifizetésre kerülő kamat mértéke = g

- amennyiben az első kamatfizetési periódus rövidebb, mint a kamatfizetés gyakorisága ($d_{t1} < d_0$), akkor a

$$\text{kifizetésre kerülő kamat mértéke} = g \times \frac{d_1 - d_0}{d_1 - d_{t1}}$$

- amennyiben az első kamatfizetési periódus hosszabb, mint a kamatfizetés gyakorisága ($d_{t1} > d_0$), akkor a

$$\text{kifizetésre kerülő kamat mértéke} = g + g \times \frac{d_{t1} - d_0}{d_{t1} - d_{t0}}$$

ahol

g = Éves kamat (kupon)

d_0 = Technikai kamatfizetési nap, amelyet úgy lehet megkapni, hogy a kamatfizetés dátumából ki kell vonni kettő kamatperiódust

d_1 = A kibocsátás dátuma

d_{t1} = Technikai kamatfizetési nap, amelyet úgy lehet megkapni, hogy a kamatfizetés dátumából ki kell vonni egy kamatperiódust

d_{t0} = Az első kamatfizetés dátuma

Minden további kamatfizetési időpontban kifizetendő kamat mértéke:

$$\text{kifizetésre kerülő kamat mértéke} = g$$

Kamatfizetési napok:

A lejárat napjáig minden év május 20. napja és a lejárat napja, azaz:

2031. május 20.

A kamatok a lejárat napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a kamatfizetési napokon és a lejárat napján utólag fizetendők.

Fix kamatösszegek:

A futamidő alatt a kamatfizetési napokon az alábbi fix kamatösszegek fizetendők 1 darab 50.000.000,- forint névértékű Kötvényre vonatkozóan:

2022. május 20. HUF 1.500.000

2023. május 20. HUF 1.500.000

2024. május 20. HUF 1.500.000

2025. május 20. HUF 1.500.000

2026. május 20. HUF 1.500.000

A Kötvény futamidejének utolsó 5 évében az alábbi kamatfizetési napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény amortizációs összeggel csökkentett névértéke után:

2027. május 20. HUF 1.350.000

2028. május 20. HUF 1.200.000

2029. május 20. HUF 1.050.000

2030. május 20. HUF 900.000

2031. május 20. HUF 750.000

Kifizetések:

A Kötvénnyel kapcsolatos kifizetéseket a Kibocsátó a fizető ügynökön keresztül a Kötvény devizanemének megfelelő pénznemben (forintban) teljesíti a Kötvénytulajdonosok részére számlavezetőiken keresztül a KELER szabályzatoknak és az alkalmazandó adózási jogszabályoknak a figyelembevételével azon értékpapírszámlavezetők útján, akiknek a KELER által vezetett értékpapír-számláin – a KELER szabályzatokban meghatározott – fordulónap végén a Kötvények nyilván vannak tartva. Az esedékes kifizetést azon Kötvénytulajdonos részére kell teljesíteni, aki a fordulónapon Kötvénytulajdonosnak minősül.

A Kötvénnyel kapcsolatban a fizető ügynök által teljesítendő kifizetések teljesítettnek minősülnek a fizető ügynök számlájának megterhelésével.

XV.1.3. Kötelezettségvállalások

A Kötvény összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalás:

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvény esedékes tőkeösszegét és kamatát a kötvényben, valamint a jelen Információs Dokumentumban meghatározott esedékességi időpontokban és feltételek mellett a Kötvénytulajdonosok részére visszafizeti, illetve megfizeti. A Kibocsátót a Kötvények alapján terhelő fizetési kötelezettségek megfizetéséért a Ptk. 6:431.§-a szerint a Garantőr Társaságok garanciát vállaltak.

Nem megengedett ügyletektől való tartózkodás:

A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet-együttestől, konstrukciótól, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve

alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától, vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától a Kötvény révén történő forrásbevonást valósítson meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja.

A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB felhívására eseti adatszolgáltatást teljesít az MNB részére a nem megengedett ügyletekkel kapcsolatos követelmények teljesülésének ellenőrzése céljából.

Üzleti tervnek megfelelő felhasználás:

A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a Kibocsátás révén bevont forrást a Kibocsátáshoz szükséges, a Terméktájékoztató szerint elfogadható hitelminősítést készítő hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a hitelminősítői riportban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.

Visszavásárlás:

A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a Kötvénysorozat egy részének a futamidő lejáratára előtti visszavásárlása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza abból az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB a Kötvénysorozatból Kötvénnyel rendelkezik a visszavásárlás időpontjában.

Ide nem értve a jelen Információs Dokumentum XV.1.4. pontjában meghatározott eseteket, a visszavásárlási ár meghatározása a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonossal egyetértésben történhet.

Árjegyzés:

A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy biztosítja, hogy legalább egy árjegyző megállapodást (árjegyzési szerződést) köt a BÉT-tel az XBond Piacon kötelező érvényű árjegyzés fenntartásáról, melynek keretében az árjegyző a Kötvény teljes futamideje alatt, a Kötvénnyel való kereskedés megkezdésétől a lejárat napjáig (i) minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percig fenntart; (ii) az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget; és (iii) a vételi és

eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.

Tájékoztatás:

A Kibocsátó köteles a Kötvénytulajdonosokat teljeskörűen tájékoztatni minden olyan körülményről, így különösen a vagyoni helyzetének, vagy bevételeinek kedvezőtlen alakulásáról, amely a Kötvény alapján fennálló kötelezettségei teljesítését veszélyezteti.

Amennyiben a Kötvény futamideje alatt a Kibocsátó olyan körülményekbe ütközik, amelyek meggátolják vagy veszélyezteti a határidőben történő teljesítést, vagy a Kötvény szerinti kötelezettségvállalásoknak való megfelelést, úgy a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül írásban értesíteni a Kötvénytulajdonosokat a késedelemről, annak okáról és a várható időtartamáról.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az Infogroup Csoport vagy a Kibocsátó menedzsmentjében és/vagy a Kibocsátásért felelős kapcsolattartó személyében változás áll be, arról a Kötvénytulajdonosokat előzetesen, írásban értesíti. Továbbá, a Kapcsolattartó személy telefonos elérhetőségét a Kötvénytulajdonosok számára megküldi. Az MNB esetén elektronikus formában, az nkp@mnbb.hu e-mail címen.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy amennyiben a V.3.12. pontban kifejtett likviditási kockázat bekövetkezik veszélyeztetve a Kötvény adásságszolgáltatásának teljesítését a Kibocsátó erről 5 (öt) munkanapon belül tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat.

A fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonost, amelynek kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mailt) a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó közvetlenül is értesíti minden olyan eseményről, amely veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítését.

Ezen tájékoztatásban a Kibocsátó ismerteti legalább az (i) az adott eseményt, (ii) arra a

Kibocsátó által megtett vagy megtételre kerülő intézkedéseket, valamint (iii) ezen intézkedések várható időigényét.

Minden, a Kötvénnyel kapcsolatos más értesítés érvényesnek, hatályosnak és a Kötvénytulajdonosokkal közöltnek tekintendő, ha azt a Kibocsátó vagy megbízásából a fizető ügynök a Kötvénytulajdonosok székhelyére postán, ajánlott küldeményként juttatja el.

A Kibocsátó a tájékoztatási kötelezettségét a jelen Információs Dokumentumban meghatározott értesítési szabályok szerint teljesíti.

Multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció és forgalomban tartás:

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvényt legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 90 napon belül regisztrálja az XBond Piacra (a BÉT által működtetett XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszerbe), és azt a Kibocsátó tudtával a lejárat napjáig forgalomban tartja.

A Kibocsátó – az XBond kivételével – nem tervezi a Kötvények szabályozott piacra vagy azzal egyenértékű kereskedési helyszínre történő bevezetését vagy regisztrációját.

Kibocsátó ingatlan befektetésekre vonatkozó kötelezettsége:

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény futamideje alatt az ingatlan fejlesztéseit, valamint ingatlan akvizícióit az Infogroup Csoportban vagy az Infogroup Csoport bármelyik tagja által akár közvetetten tulajdonolt cégben végzi (beleértve az 50%-os tulajdonosi részesedéseket valamint a kisebbségi részesedéssel rendelkező meglévő ingatlan befektetéseket is mint K1K2 Kft., Complex-Ház Kft. leányvállalatok és a jövőbeni 50%-os tulajdonosi részesedéseket és kisebbségi befektetéseket is).

Kibocsátó éves és féléves jelentési kötelezettsége

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt, hogy magára és a Garantőr társaságokra nézve éves és fél-éves jelentést készít és tesz közzé az NKP Terméktájékoztatója, a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint. A Kibocsátó továbbá kötelezettséget vállal, hogy Infogroup Csoportra vonatkozóan éves és

féléves konszolidált jelentést is készít és tesz közzé.

Kibocsátó és a Garanciavállaló cégek hitelfelvétele

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt, hogy a Kibocsátó valamint a Garantőr társaságok hitelfelvételét megelőzően, előzetesen egyeztetést kezdeményez a Hitelminősítővel, a hitelfelvétel és az üzleti terv változása vonatkozásában. A Kibocsátó vagy a Garantőr társaság a vonatkozó hitelt csak abban az esetben veheti fel, amennyiben a Hitelminősítővel való egyeztetés alapján a Kibocsátó senior fedezettlen Kötvényének hitelminősítése nem romlik B+ alá, és erről a Hitelminősítő írásbeli nyilatkozatát a Kötvénytulajdonosok rendelkezésére bocsátja. Ezen pont vonatkozásában a hitelfelvételbe nem beleértendő az Infogroup Csoporttagtól kapott kölcsön vagy tulajdonosi hitel a tulajdonosi hitel esetében amennyiben az alárendelésre kerül a Kötvénynek.

XV.1.4. A Kibocsátó egyes további kötelezettségvállalásai és a megsértésük jogkövetkezménye

1. Fizetési késedelem:

Ha a Kibocsátó bármely Kötvényre vonatkozó esedékes kamat vagy tőkeösszeg fizetés tekintetében 15 (tizenöt) napos késedelembe esik akkor a Kibocsátót a Kötvény alapján terhelő fizetési kötelezettségek a felsorolt események bármelyikének bekövetkeztével azonnal lejárttá és esedékessé válnak, és a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.

2. Megszűnés vagy fizetéseképtelenség:

Ha (i) a Kibocsátó vagy bármelyik Garantőr Társaság tulajdonosi jogait gyakorló legfőbb szerv a Kibocsátó vagy bármelyik Garantőr Társaság végelszámolás útján történő megszűnéséről határoz; (ii) a bíróság csődeljárást rendel el a Kibocsátó vagy bármelyik Garantőr Társaság vonatkozásában; vagy (iii) a bíróság megállapítja a Kibocsátó fizetéseképtelenségét és elrendeli a Kibocsátó bármelyik Garantőr Társaság felszámolását, akkor a Kibocsátót a Kötvény alapján terhelő fizetési kötelezettségek a felsorolt események bármelyikének bekövetkeztével azonnal lejárttá és esedékessé válnak, és a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül a Kötvény teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.

3. Közvetett szerződésszegés (cross default):

(a) Ha az alább meghatározott közvetett szerződésszegés következik be, és az 30 (harminc) napja fennáll, akkor a Kibocsátót a Kötvény alapján terhelő fizetési kötelezettségek a felsorolt események bármelyikének bekövetkeztével azonnal lejárttá és esedékessé válnak, és a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.

- (b) Közvetett szerződészegésnek minősülnek az alábbi esetek:
- (i) a Kibocsátó és az Infogroup Csoport által kibocsátott bármely hitelviszonyt megtestesítő értékpapír (ide nem értve a jelen Információs Dokumentum alapján kibocsátott Kötvényt) alapján fennálló fizetési kötelezettség annak lejártakor nem kerül megfizetésre;
 - (ii) a Kibocsátó és az Infogroup Csoport által kibocsátott bármely hitelviszonyt megtestesítő értékpapírból (ide nem értve a jelen Információs Dokumentum alapján kibocsátott Kötvényt) származó fizetési kötelezettség az eredeti futamidőt megelőzően lejártá vagy esedékessé válik, vagy ilyenné nyilvánítják, és az nem kerül megfizetésre; vagy
 - (iii) a Kibocsátó és az Infogroup Csoport bármely nem vitatott az Infogroup Csoport mindenkor saját tőkéjének 10%-át meghaladó összegű pénzügyi kötelezettségeinek a hitelező irányába esedékességet követő 20 munkanapon keresztül nem tesz eleget. A saját tőke összegének megállapítása a legutolsó konszolidált jelentés szerinti saját tőke összege.

4. Hitelkockázati besorolás romlása:

- (a) Ha a Kötvények hitelkockázati besorolása „B+” minősítésnél rosszabb minősítésre változik – mindaddig, amíg nem alkalmazandók a jelen pont szerinti alábbi (b) és (c) bekezdésben foglalt jogkövetkezmények – a Kibocsátó
- (i) nem jogosult olyan osztalékkal és egyéb, bármilyen tőkével, kamattal, díjakkal, költségekkel kapcsolatos kifizetést teljesíteni, amely a Kibocsátó tulajdoni részesedéseibe befizetett tőke vagy bármilyen kölcsön, továbbá egyéb szerződés alapján a Tulajdonosnak vagy a Tulajdonos bármely kapcsolt vállalkozásának fizetendő, ide nem értve a Kapcsolt Félnek minősülő leányvállalatok részére történő olyan pénzügyi források biztosítását, amelyek a leányvállalat működésének és likviditásának biztosítása érdekében szükségesek; és
 - (ii) nem jogosult további Pénzügyi Adósságot vállalni.
- mindaddig, amíg a Kötvény hitelkockázati besorolása ismét „B+” minősítésre (vagy jobb minősítésre) nem változik.
- (b) Ha a Kötvény hitelkockázati besorolása „B+” minősítésnél rosszabb minősítésre változik, és a Kötvény hitelkockázati besorolása a változást követő 2 (kettő) éves időszakon belül (az „Orvoslási Időszak”) nem javul vissza legalább „B+” minősítésre, akkor a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb az Orvoslási Időszak lejártát követő 5 (öt) munkanapon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.
- (c) Ha a Kötvény hitelkockázati besorolása „CCC” vagy annál rosszabb besorolásra változik, a Kibocsátó köteles a „CCC” vagy rosszabb hitelkockázati minősítés közzétételét követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.

5. Igények azonos rangsora (*pari passu*)

- (a) A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek legalább azonos rangsorban álljanak az egyéb jövőbeni hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásából eredő kötelezettségekkel.
- (b) Amennyiben a fenti XV.1.4. fejezet 5. pont (a) bekezdésben foglalt kötelezettségvállalás megsértése bekövetkezik, a Kibocsátó:
 - (i) köteles a kötelezettségvállalás megsértését annak felmerülésétől számított 6 (hat) hónapon belül orvosolni;
 - (ii) nem jogosult olyan osztalékkal és egyéb, bármilyen tőkével, kamattal, díjakkal, költségekkel kapcsolatos kifizetést teljesíteni, amely a Kibocsátó tulajdoni részesedéseibe befizetett tőke vagy bármilyen kölcsön, továbbá egyéb szerződés alapján a Tulajdonosnak vagy a Tulajdonos bármely kapcsolt vállalkozásának fizetendő; és
 - (iii) nem jogosult további Pénzügyi Adósságot vállalni.
- (c) Amennyiben a jelen Információs Dokumentum XV.1.4. fejezet 5. pontjában foglalt bármely kötelezettségvállalásának megsértése nem kerül orvoslásra a Kibocsátó által a fenti XV.1.4. fejezet 5. pont (b) bekezdés (i) pontban foglalt 6 (hat) hónapos időszakon belül, a Kibocsátó köteles a 6 (hat) hónapos orvoslási időszak lejártát követő 90 napon belül a Kötvény teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.

6. Teheralapítási tilalom (*negative pledge*)

- (a) A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a jövőbeni hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásából eredő kötelezettségek biztosítására nem alapít semmiféle Terhet az eszközein. (A Kötvényekre, illetve a Kibocsátó által kibocsátott/kibocsátandó egyéb kötvényekre vonatkozóan a Garantőr Társaságok által vállalt garancia nem minősül jelen tilalom megsértésének, tekintettel arra, hogy ezen garancia nem a Kibocsátó eszközeit vagy bevételeit érinti.)
- (b) Ha a jelen Információs Dokumentum XV.1.4. fejezet 6. pont (a) bekezdésében foglalt kötelezettségvállalás megsértése bekövetkezik, a Kibocsátó:
 - (i) köteles a kötelezettségvállalás megsértését annak felmerülésétől számított 6 (hat) hónapon belül orvosolni;
 - (ii) nem jogosult olyan osztalékkal és egyéb, bármilyen tőkével, kamattal, díjakkal, költségekkel kapcsolatos kifizetést teljesíteni, amely a Kibocsátó tulajdoni részesedéseibe befizetett tőke vagy bármilyen kölcsön, továbbá egyéb szerződés alapján a Tulajdonosnak vagy a Tulajdonos bármely kapcsolt vállalkozásának fizetendő; és
 - (iii) nem jogosult további Pénzügyi Adósságot vállalni.
- (c) Ha a jelen Információs Dokumentum XV.1.4. fejezet 6. pontjában foglalt bármely kötelezettségvállalásának megsértése nem kerül orvoslásra a Kibocsátó által a fenti XV.1.4. fejezet 6. pont (b) bekezdés (i) pontjában foglalt 6 (hat) hónapos időszakon

belül, a Kibocsátó köteles a 6 (hat) hónapos orvoslási időszak lejártát követő 90 napon belül a Kötvény teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.

7. Tulajdonosváltás (change of control)

Ha a Kibocsátóban és/vagy a Garantőr Társaságokban a jelen Információs Dokumentum időpontjában fennálló tulajdonosi struktúra akként változik meg, hogy a jelenlegi többségi Tulajdonos közvetlen vagy közvetett többségi befolyása megszűnik – ide nem értve természetes személy Tulajdonos esetén az öröklés útján bekövetkező tulajdonosváltást – és a jelenlegi Tulajdonos többségi befolyását biztosító tulajdonosi struktúra a változás bekövetkeztétől számított 30 (harminc) napon belül nem áll helyre, akkor a Kibocsátó köteles a 30 (harminc) napos időszak lejártát követő legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni, kivéve, ha a tulajdonosváltáshoz a Kötvénytulajdonosok legalább 75%-a írásban hozzájárul.

8. Pénzügyi kovenáns (LTV mutató)

A Kötvény futamideje alatt az Infogroup Csoport összes Pénzügyi Adósság állománya csökkentve az Infogroup Csoport összes pénzeszköz állományával, nem haladja meg az Infogroup Csoport tulajdonában lévő mindenkori ingatlanok piaci értékének 60%-át (továbbiakban LTV mutató). Ha a Kötvény futamideje alatt az LTV mutató meghaladja a 60%-ot a Kibocsátónak 1 (egy) éves orvoslási időszak áll a rendelkezésére az LTV mutató 60%-os maximális szint eléréséig. Amennyiben az 1 (egy) éves orvoslási időszakon túl az LTV mutató meghaladja a 60%-ot akkor a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb az orvoslási időszak lejártát követő 5 (öt) munkanapon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni. Az LTV mutató közzététele az év végi lezárt beszámolókat utáni konszolidált jelentés alapján történik évente egyszer.

9. Osztalékpolitika

a.) A Kibocsátó a Kibocsátó taggyűlésének határozata alapján vállalja olyan osztalékpolitika kialakítását és fenntartását, amely biztosítja a Kötvénytulajdonosok felé esedékes kifizetések teljesítését.

És

b.) a Kibocsátó vállalja, hogy az adózott eredményének a Kötvény éves adósságszolgálatát meghaladó részét illetően hozhat határozatot osztalék fizetésről, amennyiben az LTV mutató nem haladja meg az 50%-ot, de maximum az adózott eredmény 50%-át fordítja osztalék kifizetésre.

Ezen túli osztalékfizetés csak az összes Kötvény tulajdonos engedélyével lehetséges megfelelően az a.) pontban rögzített előírásnak melynek előfeltétele a Hitelminősítő előzetes írásos nyilatkozata, miszerint az osztalékfizetést követően is a Kötvény B+ vagy annál jobb minősítéssel rendelkezik.

XV.1.5. *A Kötvény szövege*

A Kötvény dematerializált okirat szövege a KELER-nél került elhelyezésre.

XVI. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

1. A Kibocsátó székhelyén a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok következő dokumentumai, illetőleg az azokról készített másolatok előzetes egyeztetés alapján megtekinthetők munkaidőben (hétköznap péntekenként 10.00-11.00 óra között):
 - (i) a Kibocsátó és a Garantőr Társaságok létesítő okirata;
 - (ii) a Kibocsátóra és a Garantőr Társaságokra vonatkozó korábbi pénzügyi információk, illetőleg vállalatcsoport esetén a Kibocsátóra és leányvállalataira vonatkozó korábbi pénzügyi információk, a jelen Információs Dokumentum közzétételét megelőző két pénzügyi év vonatkozásában.

XVII. A KIBOCSÁTÓ EGYÉB NYILATKOZATAI, FIGYELEMFELHÍVÁSOK

XVII.1. Az MNB által indított Növekedési Kötvényprogrammal (NKP) kapcsolatos nyilatkozatok

1. A Kibocsátó kijelenti, hogy „nem-pénzügyi vállalat”, azaz nem minősül felügyelt hitelintézetnek, pénzügyi vállalkozásnak, befektetési vállalkozásnak, valamint kollektív befektetési forma alapkezelőjének, illetve ezek fióktelepének.
2. A Kibocsátó kijelenti, hogy jelen Információs Dokumentum tartalmaz minden olyan információt, ami annak megítélése szempontjából jelentőséggel bír, hogy a Kötvények Magyar Nemzeti Bank általi vásárlása a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszerrel és a jelen Információs Dokumentum keltekor hatályos NKP Terméktájékoztató szerinti követelményekkel összhangban áll, így különösen a Kibocsátó kijelenti, hogy a hatályos NKP Terméktájékoztatóban foglaltak figyelembe véve nem minősül az Európai Unió Tanácsának 3603/93/EK rendelete szerinti közzállalkozásnak, valamint a közszeaktor nem rendelkezik közvetve vagy közvetlenül befolyásoló részesedéssel a Kibocsátóban. A Kibocsátó ezen információk valódiságáért és teljességéért felelősséget vállal, továbbá vállalja, hogy a Magyar Nemzeti Bank kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden további ezzel kapcsolatos információt
3. A Kibocsátó kijelenti, hogy:
 - (i) magyarországi székhellyel rendelkezik;
 - (ii) a legutóbbi két lezárt üzleti évről szóló, könyvvizsgáló által auditált pénzügyi beszámolóit szerint legalább 1 milliárd forintnak megfelelő összegű mérlegfőösszeggel rendelkezik;
 - (iii) nem rendelkezik olyan anyavállalattal, amely felügyelt hitelintézet, pénzügyi vállalkozás, ezek fióktelepe, illetve ennek megfelelő, harmadik országban székhellyel rendelkező intézmény;
 - (iv) nem szanalási intézkedés alkalmazásából eredő vagyont kezelő szanalási vagyongazdálkodó intézmény;
 - (v) nem végez bizalmi vagyongazdálkodói tevékenységet;
 - (vi) a BÉT szabályozott piacának részvény szekciójában nem jegyzett, közzállalkozásnak nem minősülő vállalat, amelyben az állam nem rendelkezik közvetve vagy közvetlenül befolyásoló részesedéssel;
 - (vii) nem áll végelszámolás, illetve felszámolás alatt, és nincs ellene folyamatban csődeljárás.
4. A Kibocsátó kijelenti, hogy a Kötvény az NKP feltételeinek megfelelő, „BB” hitelkockázati besorolással rendelkezik az Euler Hermes Rating GmbH (székhely: Stadthausbrücke 5, 20355 Hamburg, tulajdonosváltást követően Scope Hamburg GmbH a továbbiakban Hitelminősítő) 2021. március 5. -i rating riportja alapján.
5. A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttestől, konstrukciótól (együttesen: ügylettől), ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától, vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától az NKP-ban

kibocsátott kötvény révén történő forrásbevonást valósítson meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja. A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy az MNB felhívására az előző mondatban foglalt feltétel teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.

6. A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a Kötvényt legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 90 napon belül regisztrálja az XBond Piacra (a BÉT által működtetett XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszerbe), és azt a lejárat napjáig forgalomban tartja. A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a Kötvény BÉT által működtetett kereskedési helyszínre bevezetésétől kezdve éves és fél-éves jelentést tesz közzé az NKP Terméktájékoztatója, a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint; egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri.
7. A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a hitelminősítő rendelkezésére bocsájt és a minősítés során vele mindenben együttműködik, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy az MNB és a hitelminősítő a Kibocsátó, valamint a kibocsátásra kerülő Kötvények minősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát, a kapcsolódó formális dokumentumokkal együtt a honlapján közzétehesse. A Kibocsátó vállalja továbbá, hogy a hitelminősítés legalább évente felülvizsgálatra kerül.
8. A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy biztosítja, hogy legalább egy árjegyző megállapodást (árjegyzési szerződést) köt a BÉT-tel az XBond Piacon kötelező érvényű árjegyzés fenntartásáról, melynek keretében az árjegyző a Kötvények teljes futamideje alatt, a Kötvénnyel való kereskedés megkezdésétől a lejárat napjáig (i) minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percig fenntart; (ii) az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget; és (iii) a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.
9. A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a Kibocsátás révén bevont forrást a Kibocsátáshoz szükséges, a Terméktájékoztató szerint elfogadható hitelminősítést készítő hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a hitelminősítői riportban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.
10. A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsájt minden olyan információt, ideértve a Kibocsátó végső kedvezményezettjére vagy kedvezményezettjeire vonatkozó információkat is, ami annak megítélése szempontjából jelentőséggel bír, hogy a Kibocsátó közvállalkozásnak minősül-e, valamint a Kibocsátó adott értékpapírjának MNB általi vásárlása esetén biztosított lenne-e a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszernek és az NKP Terméktájékoztató szerinti követelményeknek való megfelelés. A Kibocsátó vállalja továbbá, hogy ugyanezeket az információkat mindazon Befektetőkkel közli, akikkel az adott értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételt közöl.

XVII.2. *Figyelemfelhívások*

1. A Kibocsátó kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy a jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Prospektus Rendelet és a Tpt. szerinti tájékoztatónak, azt a

Felügyelet nem vizsgálta meg és nem látta el a jóváhagyásával. A BÉT, mint az Információs Dokumentumot az XBond Piacra történő regisztráció érdekében jóváhagyó piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során nem vizsgálja az abban foglalt, a Kibocsátóra és annak működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát, pontosságát, és teljességét, ezzel kapcsolatban kizárólag a Kibocsátót terheli minden jogi felelősség, ezért ebből a szempontból a Kötvényekbe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll a Felügyelet – vagy más illetékes felügyeleti hatóság – által jóváhagyott tájékoztató.

2. A Kibocsátó kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy a Forgalmazó nem vizsgálta az Információs Dokumentumban található adatok és információk megfelelő alátámasztottságát, pontosságát, teljességét és a jogszabályoknak és a hatósági rendelkezéseknek való megfelelést, és a Forgalmazó nem vállal semmilyen felelősséget az Információs Dokumentumban található adatok és információk megfelelő alátámasztottságáért, pontosságáért, teljességéért és a jogszabályoknak és a hatósági rendelkezéseknek való megfeleléséért.
3. A Kibocsátó kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy az Információs Dokumentum tartalmáért mind a Kötvények forgalomba hozatalával összefüggésben, mind pedig a Kötvényeknek az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjával összefüggésben kizárólag a Kibocsátó felel.
4. **A Kibocsátó kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy – a III. fejezetben foglalt körülményekre tekintettel – a Kötvény kiemelten kockázatosnak minősül.**
5. Minden potenciális Befektetőnek saját magának kell értékelnie a jelen Információs Dokumentumban foglalt információkat, és az így lefolytatott teljes körű értékelés eredményeképpen kell döntenie a Kötvény megvásárlásáról.
6. A jelen Információs Dokumentum nem minősül a Kibocsátó nyilatkozatának arról, hogy a Befektetők a rájuk vonatkozó jogszabályok értelmében jogosultak a Kötvényt megvásárolni, vagy arról, hogy a Kötvénybe érdemes befektetni. A Kötvénybe történő befektetés kockázatait a Kötvényt megvásárló Befektetők viselik.
7. A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra, hogy a Kibocsátó vagy a Forgalmazó kifejezett előzetes hozzájárulása nélkül harmadik fél részére tilos az Információs Dokumentum Kibocsátó vagy Forgalmazó nevében történő terjesztése vagy a Kötvényre vonatkozó, a Kibocsátó vagy a Forgalmazó nevében történő ajánlattétel mással való közlése.
8. A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra, hogy az Információs Dokumentum kizárólag a Kötvény magyarországi forgalomba hozatala és a Kötvény Magyarországon működő XBond Piacra történő regisztrációja érdekében készült. Az Információs Dokumentum terjesztése vagy a Kötvényre vonatkozó ajánlattétel mással való közlése egyes országokban jogszabályi tilalmak és korlátozások alá eshet. A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Információs Dokumentum valamely országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy ott a Kötvényre vonatkozó ajánlattétel más személlyel jogszerűen közölhető. A Kibocsátó nem vállal semmilyen felelősséget az ilyen terjesztés vagy ajánlattétel jogszerűségéért. A Kibocsátó felkéri azokat, akik az Információs Dokumentum birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak az Információs Dokumentum terjesztésére és a Kötvényre vonatkozó ajánlattételre vonatkozó minden esetleges korlátozásról.

9. A Kibocsátó felhívja a figyelmet, hogy a Kötvény nem került és a jövőben sem kerül nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok az értékpapírokra vonatkozó ajánlattétel közlésének feltételeivel kapcsolatos szövetségi és állami szintű szabályai szerint, és nem kerül sem közvetve, sem közvetlenül felajánlásra, értékesítésre, átruházásra vagy továbbításra az Amerikai Egyesült Államokba vagy az Amerikai Egyesült Államokban.

XVIII. MELLÉKLETEK

1. Mellékletek felsorolása:

1. sz. melléklet: A Kibocsátó két utolsó üzleti évére vonatkozó könyvvizsgált éves beszámolója
A Garantőr Társaságok két utolsó üzleti évére vonatkozó éves beszámolója

2. sz. melléklet: Garanciavállaló nyilatkozat

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Kibocsátó (Infogroup Holding Kft. előző nevén FIXPLAN Fővállalkozó és Ingatlanközvetítő Kft.) két utolsó üzleti évre vonatkozó könyvvizsgált éves beszámoló

1 0 2 7 2 8 3 5 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statiztikai számjel

0 1 - 0 9 - 0 6 8 1 6 5

Céggazdálkodási szám

Infogroup Holding Kft.

a vállalkozás megnevezése

1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.

a vállalkozás címe

2020.évi

Egyszerűsített éves beszámoló

kiadás: 2021. május 21.

A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 2 7 2 8 3 5 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statizkus száma

1 1

0 1 - 0 9 - 0 6 8 1 6 5

Cégszám

Infogroup Holding Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló MERLEGE
(Eszközök)

adatok E Ft-ban

Nettón	A tétel megnevezése	Előző év	Előző évek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	1 080 884	-	2 246 715
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	-	-	-
3	2. sorból: immateriális javak értékhiyesbitése	-	-	-
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	6 723	-	6 603
5	4. Sorból: Tárgyi eszközök értékhiyesbitése	-	-	-
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	1 002 261	-	2 240 112
7	6.sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékhiyesbitése	-	-	-
8	6 sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékhiyesbitési köl.	-	-	-
9	B. Forgóeszközök	99 846	-	297 517
10	I. KÉSZLETEK	-	-	-
11	II. KÖVETELÉSEK	82 052	-	256 023
12	11.sorból: követelések értékhiyesbitési különbözete	-	-	-
13	11.sorból: származékos ügyletek pozitív értékhiyesbitési köl.	-	-	-
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-
15	14.sorból: értékpapírok értékhiyesbitési különbözete	-	-	-
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	17 794	-	41 494
17	C.: Aktív időbeli elhatárolások	57	-	44
18	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	1 968 887	-	2 544 276

Dátum: 2021. május 21.

A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 2 7 2 8 3 5 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statiztikai számjel

1 2

0 1 - 0 9 - 8 6 8 1 6 5

Cégszámok száma

Infogroup Holding Kft.
Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE
(Források)

adatok E Ft-ban

Kit. szám	A tételek megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
19	D. Saját tőke	1 833 969	-	2 178 329
20	I. JEGYZETT TŐKE	11 000	-	11 000
21	16. sorból a.) visszavásárlt tulajdonosi részesedés névértéke	-	-	-
22	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	-	-	-
23	III. TŐKETARTALÉK	52 240	-	52 240
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 692 398	-	1 820 728
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-	-
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-	-	-
27	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-	-
28	Válós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	128 331	-	294 361
30	E. Céltartalékok	-	-	-
31	F. Kötelezettségek	103 868	-	364 551
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	268 204
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	103 868	-	96 347
35	34. sorból: kötelezettségek értékelési különbözete	-	-	-
36	34. sorból: származékos ügyletek negatív ért.kül.	-	-	-
37	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 052	-	1 396
38	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	1 968 867	-	2 544 276

kiadás: 2021. május 21.

A vállalkozás vezetője
(képviseletje)

1 0 2 7 2 8 3 5 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statisztikai számjel

3 1

0 1 - 0 9 - 0 6 8 1 6 5

Cégszám

Infogroup Holding Kft.

Egyeztetett éves beszámoló
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA
(összköltségjelzéssel)

adatok E Ft-ban

számszám	A tábl megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 607	-	1 354
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	-	-	-
III.	Egyéb bevételek	-	-	619
	III.sorból: visszalírt értékesítés	-	-	-
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	9 055	-	14 805
V.	Személyi jellegű ráfordítások	2 190	-	2 234
VI.	Értékcsökkenési leírás	120	-	120
VII.	Egyéb ráfordítások	6 408	-	416
	VII.sorból: értékvesztés	-	-	-
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	- 16 166	-	- 15 603
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	145 419	-	320 544
	VIII.sorból: értékelési különbözet	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	38	-	10 580
	IX.sorból: értékelési különbözet	-	-	-
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	145 381	-	309 964
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	129 215	-	294 361
XII.	Adófizetési kötelezettség	854	-	-
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	128 331	-	294 361

kiadás: 2021. május 21.


A vállalkozás vezetője
(képviselője)

Infogroup Holding Kft.
1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2020. évi egyszerűsített éves beszámolóhoz

Budapest, 2021. május 21.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás bemutatása

a. A társaság cégneve:

Infogroup Holding Kft.

b. A társaság alapítói:

Székely Ilkó	1.100.000 Ft
Dr. Székely István	9.900.000 Ft
Összesen:	11.000.000 Ft

c. A társaság székhelye: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.

d. Az alapítás időpontja: 1989. november 15.

e. A társaság fő tevékenységi köre:

Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

f. A társaság jelenlegi tulajdonosai és a tulajdoni arány:

A társaság törzstőkéje 11.000.000 Ft volt. A társaság tulajdonosai és tulajdoni arányuk a következő:

Tagok	Törzsbetét összege (eFt)	Tulajdoni arány (%)
Székely Ilkó	1.100	10
Dr. Székely István	2.310	21
Székely Ádám	5.940	54
Dr. Székely Attila	1.650	15
Összesen:	11.000	100

g. A beszámoló aláírására jogosult személy:

dr. Székely István 1112 Budapest, Hosszúrétli u.41-43./B 4.em.1.

h. Részesedések:

A társaság a következő részesedésekkel rendelkezik:

	Jegyzett tőke (Ft)	Tulajdoni arány (%)	Nyilvántartási ért. (Ft)
Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.	10.000.000	49	4.900.000
Infogroup Ipari Ingatlan Zrt.	61.000.000	49	78.890.147
INFO Kft.	290.000.000	19	54.110.000
Inter-Business Kft.	135.200.000	88,52	130.743.600
Infogroup Management Kft.	20.000.000	27	7.510.000

A Társaság könyvelését végezte és a beszámolót összeállította:

regisztrációs száma: 136304
 neve, címe: Hrubí Ibolya Gitta, 1122 Budapest, Csaba u. 8.
 szül. hely és idő: Karcag, 1968. július 14.
 anyja korábbi neve: Balajti Mária
 a gyakorlati évek száma: 25 év

A könyvviteli szolgáltatást a vállalkozásnak a BIOBASIS Kft. (1143 Budapest, Besnyői u.7-9, adószám: 23314122-2-42, képviselő: Hrubí Ibolya Gitta) végezte.

A regisztrációt követő szakmai továbbképzésben való részvétel igazolt.

A társaság menedzsmentjét az Infogroup Management Kft. látja el, ennek keretében a cég könyvelését a BIOBASIS Kft. az Infogroup Management Kft. megbízásából végezte.

A számviteli politika fő vonásai:

AZ ALKALMAZOTT BESZÁMOLÓ ÉS AZ EREDMÉNY-KIMUTATÁS MÓDJA

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény által előírt feltételeknek megfelelően a Társaság egyszerűsített éves beszámoló készítésére kötelezett, „A” változatú egyszerűsített mérleget készít.

Az eredmény meghatározására a társaság az összköltség-eljárás módszerét, az egyszerűsített eredménykimutatás „A” változatát választotta.

ÉVES ZÁRLAT, A MÉRLEGKÉSZÍTÉS IDŐPONTJA

A társaság mérlegét december 31-i fordulónappal készíti, az éves könyvelési zárlat, a mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év március 31-e, mely az ügyvezető döntése értelmében adott évben módosítható.

ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK

A társaság az immateriális javakról és tárgyi eszközökről analitikus nyilvántartást vezet.

Az eszközök bekerülési értékét az eszköz megszerzése, létesítése, üzembehelyezése érdekében az üzembehelyezésig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapsolható tételek együttes összege adja.

Az anyag- és árubeszerzéseket év közben a társaság költségként számolja el. Év végi készleteit tényleges beszerzési áron értékelni leltár alapján, és ennek megfelelően korrigálja az év közbeni anyag- és árufelhasználást.

A követeléseket – függetlenül attól, hogy a forgóeszközök vagy a befektetett pénzügyi eszközök között szerepel – az elfogadott, az elismert összegben, illetve a már elszámolt értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírt összegével növelt, könyv szerinti értéken mutatjuk ki.

A saját tőkét, a céltartalékokat, a kötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értéken tartja nyilván.

AMORTIZÁCIÓS POLITIKA

Az immateriális javaknak, a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre osztjuk fel, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogjuk.

- A szellemi termékek értékcsökkenését lineáris leírással két év alatt számoljuk el.
- A tárgyi eszközök értékcsökkenése a bekerülésükor megtervezett hasznos élettartam alatt, a bruttó bekerülési értékre vetített lineáris leírási kulcsok alkalmazásával kerül elszámolásra.
- Az immateriális javak közül az 200.000,- Ft alatti egyedi bekerülési értékű jogok, szellemi termékek bekerülési értékét, továbbá az 200.000,- Ft alatti tárgyi eszközök bekerülési értékét teljes összegben használatbavételkor számoljuk el értékcsökkenésként.

MINŐSÍTÉSI SZEMPONTOK

Jelentős összegű a hiba, ha az üzleti évre vonatkozó hatása meghaladja a mérlegfőösszeg 2%-át.

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló a hiba, ha hatása az üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét 20%-nál nagyobb mértékben módosítja (növeli vagy csökkenti).

Kisösszegű az a követelés, ami a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg.

A rendkívüli bevételeket és ráfordításokat akkor tekintjük jelentősnek, ha a mérlegfőösszeg 2%-át meghaladják.

A 2011/7/EU Irányelv a késedelmi kamatot és a behajtási költségátalányt csak jogosultságként és nem kötelezettségként írja elő a hitelező javára, így ez csak lehetőség a hitelező számára. A Ptk. 6:155. § (2) bekezdése a 40 eurós behajtási költségátalányt - a direktíván jelentősen túlnyúlva - kötelezettségként írja elő annak felszámítását. A Társaság az uniós jog elsőbbségének elve alapján járt el a behajtási költségátalány megítélésben. Ennek alapján a Társaság kiszámolta a tőle maximálisan követelhető behajtási költségátalány összegét, de azt - az üzleti partnerekkel meglévő gazdasági kapcsolatok figyelembevételével - nem írta elő kötelezettségként a könyveiben.

A Tulajdonosok az osztalékról szóló döntéseiket ennek figyelembevételével hozták meg.

A valós pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása:

A társaság mérleg főösszege 2.544.276 eFt. A 2020. évet a Társaság 294.361 eFt adózott eredménnyel zárta.

A valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet, az eszközök és források összetételét, a saját tőke és a kötelezettségek tételeinek alakulását, a likviditást, a fizetőképességet és a jövedelmezőséget az alábbi mutatók segítségével mutatjuk be:

TŐKEERŐSSÉG = (SAJÁT TŐKE/MÉRLEGFŐÖSSZEG) X 100

Bázis év: $(1.883.969 \text{ e Ft} / 1.988.887 \text{ e Ft}) \times 100 = 95 \%$

Tárgy év: $(2.178.329 \text{ e Ft} / 2.544.276 \text{ e Ft}) \times 100 = 86 \%$

SAJÁT ÉS JEGYZETT TŐKE ARÁNYA = (SAJÁT TŐKE/JEGYZETT TŐKE) X 100

Bázis év: $(1.883.969 \text{ e Ft} / 11.000 \text{ e Ft}) \times 100 = 17127 \%$

Tárgy év: $(2.178.329 \text{ e Ft} / 11.000 \text{ e Ft}) \times 100 = 19803 \%$

FORGÓTŐKE ARÁNYA = (FORGÓTŐKE/SAJÁT TŐKE) X 100

A saját forrással finanszírozott forgóeszközök értékét mutatja meg.

Forgótőke = Forgóeszközök - Rövid lejáratú kötelezettségek

Bázis év: $(99.846 \text{ e Ft} - 103.866 \text{ e Ft}) / 1.883.969 \text{ e Ft} \times 100 = \text{nem értelmezhető}$

Tárgy év: $(297.517 \text{ e Ft} - 96.267 \text{ e Ft}) / 2.178.329 \text{ e Ft} \times 100 = 9 \%$

ELADÓSODOTTSÁGI MUTATÓ = (KÖTELEZETTSÉGEK/SAJÁT TŐKE) X 100

Bázis év: $(103.866 \text{ e Ft} / 1.883.969 \text{ e Ft}) \times 100 = 6 \%$

Tárgy év: $(364.551 \text{ e Ft} / 2.178.329 \text{ e Ft}) \times 100 = 17 \%$

LIKVIDITÁSI MUTATÓ = FORGÓESZKÖZÖK / RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEKBázis év: $(99.846 \text{ e Ft} / 103.866 \text{ e Ft}) \times 100 = 96 \%$ Tárgy év: $(297.517 \text{ e Ft} / 96.267 \text{ e Ft}) \times 100 = 309 \%$ **TŐKEARÁNYOS JÖVEDELMEZŐSÉG =
(ADÓZOTT EREDMÉNY/SAJÁT TŐKE) x 100**Bázis év: $(128.331 \text{ e Ft} / 1.883.969 \text{ e Ft}) \times 100 = 7 \%$ Tárgy év: $(294.361 \text{ e Ft} / 2.178.329 \text{ e Ft}) \times 100 = 14 \%$ **MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK****Befektetett eszközök alakulása:**

FORINT

Megnevezés	Bruttó érték:	Számviteli tv. szerinti é.cs.	Eddig elszámolt é.cs.	Nettó érték:
Ingatlanok	7.448.000	120.160	725.322	6.602.518
Mindösszesen:	7.448.000	120.160	725.322	6.602.518

Azonnali értékcsökkenési leírásként az 200.000,- Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök beszerzésekor 2020. év folyamán nem számoltunk el. Terven felüli értékcsökkenést nem számoltunk el.

KÉSZLETEK nulla**KÖVETELÉSEK**

	eFt
Vevő követelések	-
Egyéb követelések	256 023
Összes követelés	256 023

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	eFt
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	44
Költségek aktív időbeli elhatárolása	-
Összesen:	44

SAJÁT TŐKE

	eFt
A társaság saját tőkéje:	2 178 329
Jegyzett tőke:	11 000
Tőketartalék:	52 240
Eredménytartalék	1 820 728
Lekötött tartalék	-
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény:	294 361

KÖTELEZETTSÉGEK

Hosszúlejáratú kötelezettség:

	eFt
Hosszúlejáratú kölcsön:	268 284
Egyéb hosszúlej. kötelezettség	-
Hosszúlejáratú kötelezettségek összesen:	268 284

Rövidlejáratú kötelezettség:

	eFt
Szállítók:	1 321
Osztalék kötelezettség	94 500
Óvadék	343
Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek:	103
Rövidlejáratú kötelezettségek összesen:	96 267

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	eFt
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	279
Költségek, ráf. passzív időbeli elhatárolása	1 117
Összesen:	1 396

TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

Átlagos statisztikai állományi létszám: 1 fő
Béreköltség összege: 1.856.867 Ft

Az ügyvezető tevékenységét nem munkaviszony keretében látja el.

Budapest, 2021. május 21.


Dr. Szelekly István
ügyvezető igazgató

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Infogroup Holding Kft.

Tulajdonosainak!

Vélemény

Elvégeztük az Infogroup Holding Kft. („a Társaság”) 2020. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2020. 12.31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2 544 276 E Ft, az adózott eredmény 294 361 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelőségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk:

Tekintettel arra, hogy a Társaság egyszerűsített éves beszámolót készít, üzleti jelentés készítésére nem kötelezett és nem is készít, ezáltal lényeges egyéb információ sem keletkezett, amelyről említést kellene tenni.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos

információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben

fel kell hívnunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása .
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek .

Dátum: 2021.05.21.

Könyvvizsgáló cég képviselőjének aláírása

PÉNZ-ADÓ Kft.
1194 Budapest, Méta u. 27/a.
Adószám: 10747041-2-43
11711003-20013114

Képviselőre jogosult neve:

Dr. Nagy Zoltán ügyvezető igazgató

Könyvvizsgáló cég neve:

PéNZ-Adó Kft.

Könyvvizsgálócég székhelye:

1194 Budapest, Méta u 27/A

Nyilvántartási szám: 254

Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása

Kamarai tag könyvvizsgáló neve:

Dr. Nagy Zoltán

Nyilvántartási szám: 003772

1 0 2 7 2 8 3 5 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 0 9 - 0 6 8 1 6 5

Cégjegyzék száma

Fixplan Fővállalkozó és Ingatlanközvetítő Kft.

a vállalkozás megnevezése

1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.


a vállalkozás címe, telefonszáma

2019.évi

Egyszerűsített éves beszámoló

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltetés: 2020. szeptember 28.


A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 2 7 2 8 3 5 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statistikai számjel

1 1

0 1 - 0 9 - 0 6 8 1 6 5

Cégjegyzék száma


Fixplan Fővállalkozó és Ingatlanközvetítő Kft.
Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE
(Eszközök)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	1218771	0	1888984
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	2. sorból: Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	6843	0	6723
5	4. Sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	1211928	0	1882261
7	6. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
8	6. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értéklési kül.	0	0	0
9	B. Forgóeszközök	695418	0	99846
10	I. KÉSZLETEK	0	0	0
11	II. KÖVETELÉSEK	517395	0	82052
12	11. sorból: követelések értékelési különbözete	0	0	0
13	11. sorból: származékos ügyletek pozitív értékelési kül.	0	0	0
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
15	14. sorból: értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	178023	0	17794
17	C.: Aktív időbeli elhatárolások	20	0	57
18	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	1914209	0	1988887

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltetés: 2020. szeptember 28


A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 2 7 2 8 3 5 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statistikai számjel

1 2

0 1 - 0 9 - 0 6 8 1 6 5

Cégjegyzék száma

Fixplan Fővállalkozó és Ingatlanközvetítő Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE


(Források)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
19	D. Saját tőke	1755637	0	1883969
20	I. JEGYZETT TŐKE	11000	0	11000
21	16. Sorból a.) visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0	0
22	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0	0
23	III. TŐKETARTALÉK	52240	0	52240
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1656210	0	1692398
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
27	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
28	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	36187	0	128331
30	E. Céltartalékok	0	0	0
31	F. Kötelezettségek	157974	0	103866
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	157974	0	103866
35	34.sorból: kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
36	34.sorból: származékos ügyletek negatív ért.kül.	0	0	0
37	G. Passzív időbeli elhatárolások	598	0	1052
38	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	1914209	0	1988887

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2020. szeptember 28.


A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 2 7 2 8 3 5 6 8 1 0 1 1 3 0 1
 Statisztikai számjel

3 1

0 1 - 0 9 - 0 6 8 1 6 5
 Cégjegyzék száma

Fixplan Fővállalkozó és Ingatlanközvetítő Kft.
 Egyszerűsített éves beszámoló
 "A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA
 (összköltségeljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	2469	0	1607
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	30070	0	0
	III.sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	700	0	9055
V.	Személyi jellegű ráfordítások	228	0	2190
VI.	Értékcsökkenési leírás	120	0	120
VII.	Egyéb ráfordítások	28564	0	6408
	VII.sorból: értékvesztés	0	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	2927	0	-16166
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	37206	0	145419
	VIII.sorból: értékelési különbözet	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	356	0	38
	IX.sorból: értékelési különbözet	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	36850	0	145381
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	39777	0	129215
XII.	Adófizetési kötelezettség	3590	0	884
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	36187	0	128331

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2020. szeptember 28.


 A vállalkozás vezetője
 (képviselője)

**FIXPLAN FŐVÁLLALKOZÓ
ÉS INGATLANKÖZVETÍTŐ
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
1115 BUDAPEST, BARTÓK BÉLA ÚT 105-113.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2019. évi egyszerűsített éves beszámolóhoz**

A közzétett adatokat könyvvizsgáló nem ellenőrizte

Budapest, 2020. szeptember 28.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás bemutatása

a. A társaság cégneve:

FIXPLAN FŐVÁLLALKOZÓ ÉS INGATLANKÖZVETÍTŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ
TÁRSASÁG

Rövidített cégneve:

FIXPLAN KFT.

b. A társaság alapítói:

Székely Ildikó	1.100.000 Ft
<u>Dr. Székely István</u>	<u>9.900.000 Ft</u>
Összesen:	11.000.000 Ft

c. A társaság székhelye: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.

d. Az alapítás időpontja: 1989. november 15.

e. A társaság fő tevékenységi köre:

68.10 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

f. A társaság tevékenységi körei:

20.30	Épületasztalos-ipari termék gyártása
45.21	Épület, híd, alagút, közmű, vezeték építése
45.22	Tetőszerkezet-építés, tetőfedés, vízszigetelés
45.25	Egyéb speciális szaképítés
45.31	Villanyszerelés
43.29	Egyéb épületgépészeti szerelés
43.22	Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
45.34	Egyéb épületgépészeti szerelés
47.52	Vasárú-, festék-, üveg-kiskereskedelem
52.48	Egyéb máshova nem sorolt iparcikk kiskereskedelem
41.10	Épületgépészeti projekt szervezése
68.20	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
68.31	Ingatlanügynöki tevékenység
70.32	Ingatlankezelés
74.20	Mérnöki tevékenység, tanácsadás
71.20	Műszaki vizsgálat, elemzés
74.87	Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatás

g. A társaság jelenlegi tulajdonosai és a tulajdoni arány:

A társaság törzstőkéje 11.000.000 Ft volt. A társaság tulajdonosai és tulajdoni arányuk a következő:

Tagok	Törzsbetét összege (eFt)	Tulajdoni arány (%)
Székely Ildikó	1.100	10
Dr. Székely István	4.510	41
Székely Ádám	3.740	34
Dr. Székely Attila	1.650	15
Összesen:	11.000	100

h. Részesedések:

A társaság a következő részesedésekkel rendelkezik:

	Jegyzett tőke (Ft)	Tulajdoni arány (%)	Nyilvántartási ért. (Ft)
Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.	10.000.000	49	4.900.000
Infogroup Ipari Ingatlan Zrt.	60.000.000	49	29.400.000
INFO Kft.	290.000.000	19	54.110.000
Inter-Business Kft.	135.200.000	88,52	130.743.600
Infogroup Menedzsment Kft.	20.000.000	27	7.510.000

i. A társaság ügyvezetője:

dr. Székely István 1122 Budapest, Hossszúréti u.41-43./B 4.em.1.

A Társaság könyvelését végezte és a beszámolót összeállította:

regisztrálási száma: 136304
neve, címe: Hrubí Ibolya Gitta, 1122 Budapest, Csaba u. 8.
szül. hely és idő: Karcag, 1968. július 14.
anyja leánykori neve: Balajti Mária
a gyakorlati évek száma: 25 év
A könyvviteli szolgáltatást a vállalkozásnak a BIOBASIS Kft. (1143 Budapest, Besnyői u.7-9. adószám: 23314122-2-42, képviselő: Hrubí Ibolya Gitta) végezte.
A regisztrálást követő szakmai továbbképzésben való részvétel: igazolt.
A társaság menedzsmentjét az Infogroup Management Kft. látja el, ennek keretében a cég könyvelését a BIOBASIS Kft. az Infogroup Management Kft. megbízásából végezte.

A mérleg aláírására jogosult személy: dr. Székely István ügyvezető igazgató

2. A számviteli politika fő vonásai:

- a. *A könyvelés módja:*
A társaság kettős könyvelést alkalmaz
- b. *A beszámoló készítés rendje:*
Egyszerűsített éves beszámoló formája, szerkezete a Számviteli Törvény által meghatározott továbbbrészelezése saját döntés szerint történik. A beszámoló készítés gyakorisága: év végén december 31-i fordulónappal.
- c. *Az eredménykimutatás választott formája:*
A társaság az egyszerűsített éves beszámoló „A” eredménykimutatást (összköltség eljárással) alkalmazza.

3. Amortizációs politika fő vonásai

- A leltárfelvételi egységek kialakítása a számviteli Törvény és a számlarend alapján történik
- A leírás alapja az eszközök bruttó értéke
- A leírás módja lineáris leírási mód
- Az amortizációs elszámolás kezdete az üzembe helyezés napja, gyakorisága évente
- A 100.000 Ft alatti tárgyi eszközök használatba vételekor egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerülnek
- Az amortizációs elszámolások az adótörvényben meghatározott kulcsok alapján történnek.

4. Eszközök és források értékelési eljárásai

A társaság általában a Számviteli Törvényben meghatározott értékelési eljárásokat alkalmazza. Saját döntési körben a következőket határozza meg:

- A vásárolt készleteket beszerzési áron értékeli
- A saját előállítású eszközöket előállítási költségen (közvetlen költség) értékeli.

5. Szokásos és rendkívüli tételek minősítésének szempontjai:

A társaság az üzleti esemény jellege szerint (amennyiben az esemény nem a tevékenységi körben rögzített tevékenységeket érinti) tesz különbséget a szokásos és nem szokásos üzleti események között.

A 2011/7/EU Irányelv a késedelmi kamatot és a behajtási költségátalányt csak jogosultságként és nem kötelezettségként írja elő a hitelező javára, így ez csak lehetőség a hitelező számára. A Ptk. 6:155. § (2) bekezdése a 40 eurós behajtási költségátalányt - a direktíván jelentősen túlnyúlva - kötelezettségként írja elő annak felszámítását. A Társaság az uniós jog elsőbbségének elve alapján járt el a behajtási költségátalány megítélésben. Ennek alapján a Társaság kiszámolta a tőle maximálisan követelhető behajtási költségátalány összegét, de azt – az üzleti

partnerekkel meglévő gazdasági kapcsolatok figyelembevételével – nem írta elő kötelezettségként a könyveiben.

A Tulajdonosok az osztalékról szóló döntésüket ennek figyelembevételével hozták meg.

6. A valós pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása:

A társaság mérleg főösszege 1.988.887 e Ft. A 2019. évet a társaság 129.215 e Ft adózás előtti eredménnyel zárta. A 884 e Ft adó megfizetése után 128.331 e Ft adózott eredmény keletkezett.

A valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet, az eszközök és források összetételét, a saját tőke és a kötelezettségek tételeinek alakulását, a likviditást, a fizetőképességet és a jövedelmezőséget az alábbi mutatók segítségével mutatjuk be:

TŐKEERŐSSÉG = (SAJÁT TŐKE/MÉRLEGFŐÖSSZEG) X 100

$$(1.883.969 \text{ eFt} / 1.988.887 \text{ eFt}) \times 100 = 97,72 \%$$

SAJÁT ÉS JEGYZETT TŐKE ARÁNYA = (SAJÁT TŐKE/JEGYZETT TŐKE) X 100

$$(1.883.969 \text{ eFt} / 11.000 \text{ eFt}) \times 100 = 18.839,69 \%$$

FORGÓTŐKE ARÁNYA = (FORGÓTŐKE/SAJÁT TŐKE) X 100

A saját forrással finanszírozott forgóeszközök értékét mutatja meg.
Forgótőke = Forgóeszközök – Rövid lejáratú kötelezettségek

$$(99.846 \text{ eFt} - 103.866 \text{ eFt}) / 1.883.969 \text{ eFt} \times 100 = \text{nem értelmezhető}$$

ELADÓSODOTTSÁGI MUTATÓ = (KÖTELEZETTSÉGEK/SAJÁT TŐKE) X 100

$$(103.866 \text{ eFt} / 1.883.969 \text{ eFt}) \times 100 = 5,50 \%$$

MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

Befektetett eszközök alakulása:

Megnevezés	Bruttó érték:	Számviteli tv. szerinti é.cs.	Eddig elszámolt é.cs.	Nettó érték:
Ingtatlanok	7.448.000	120.160	605.122	6.722.678
Mindösszesen:	7.448.000	120.160	602.122	6.722.676

KÉSZLETEK nulla
KÖVETELÉSEK **82.052 e Ft**
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK **57 e Ft**
SAJÁT TŐKE **1.883.969 e Ft**

Jegyzett tőke: 11.000 e Ft
Tőketartalék: 52.240 e Ft
Adózott eredmény: 128.331 e Ft
Eredménytartalék: 1.692.398 e Ft

KÖTELEZETTSÉGEK

Hosszúlejáratú kötelezettség: nulla
Rövidlejáratú kötelezettség: 103.866 e Ft

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK **1.052 e Ft**

TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

Átlagos statisztikai állományi létszám: 0 fő
Béreköltség összege: 1.788.000 Ft

Az ügyvezető tevékenységét nem munkaviszony keretében látja el.

Budapest, 2020. szeptember 28.


Dr. Székely István
ügyvezető igazgató

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Fixplan Fővállalkozó és Ingatlanközvetítő Kft.

Tulajdonosainak!

Vélemény

Elvégeztük a Fixplan Fővállalkozó és Ingatlanközvetítő Kft. („a Társaság”) 2019. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2019. 12.31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1 988 887 E Ft, az adózott eredmény 128 331 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk:

Tekintettel arra, hogy a Társaság egyszerűsített éves beszámolót készít, üzleti jelentés készítésére nem kötelezett és nem is készít, ezáltal lényeges egyéb információ sem keletkezett, amelyről említést kellene tenni.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a

vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelését és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben

fel kell hívnunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ítemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Dátum: 2020.12.31.

Könyvvizsgáló cég képviselőjének aláírása



Képviselőre jogosult neve:

Dr. Nagy Zoltán ügyvezető igazgató

Könyvvizsgáló cég neve:

PéNZ-ADÓ Kft.

Könyvvizsgálócég székhelye:

1194 Budapest, Méta u 27 A

Nyilvántartási szám: 254

Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása



Kamarai tag könyvvizsgáló neve:

Dr. Nagy Zoltán

Nyilvántartási szám:003772

A Garantőr Társaságok (Inter-Business Kft. és Innovinia Kft.) két utolsó üzleti évére vonatkozó éves beszámolója

1 0 4 3 6 7 6 5 6 8 1 0 1 1 3 0 5

Statisztikai számjel

0 5 - 0 9 - 0 0 0 7 5 4

Cégbjegyzék száma

Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft.

a vállalkozás megnevezése

3768 Becskeháza, Fő út 26.


a vállalkozás címe

2020.évi

Egyszerűsített éves beszámoló

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2021. május 19.


A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 4 3 6 7 6 5 6 8 1 0 1 1 3 0 5

Statistikai számjel

1 1

0 5 - 0 9 - 0 0 0 7 5 4

Céjegyzék száma


Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft.
Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE
(Eszközök)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	5 161 852	-	4 882 078
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	8 853	-	4 488
3	2. sorból: Immateriális javak érték helyesbítése	-	-	-
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	216 097	-	218 449
5	4. Sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése	-	-	-
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	4 936 902	-	4 659 141
7	6. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	-	-	-
8	6. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékrési kül.	-	-	-
9	B. Forgóeszközök	482 514	-	303 088
10	I. KÉSZLETEK	68 558	-	10 385
11	II. KÖVETELÉSEK	192 430	-	196 883
12	11. sorból: követelések értékelési különbözete	-	-	-
13	11. sorból: származékos ügyletek pozitív értékelési kül.	-	-	-
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK	7 250	-	7 197
15	14. sorból: értékpapírok értékelési különbözete	-	-	-
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	214 276	-	88 623
17	C.: Aktív időbeli elhatárolások	560	-	362
18	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	5 644 926	-	5 185 528

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2021. május 19.


A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 4 3 6 7 6 5 6 8 1 0 1 1 3 0 5

Statistikai számjel

1 2

0 5 - 0 9 - 0 0 0 7 5 4

Cégjegyzék száma

Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft.
Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE
(Források)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
19	D. Saját tőke	2 841 715	-	3 126 711
20	I. JEGYZETT TŐKE	135 200	-	135 200
21	16. Sorból a.) visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	-	-	-
22	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	-	-	-
23	III. TŐKETARTALÉK	469 742	-	469 742
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 828 549	-	2 097 284
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	8 988	-	4 488
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-	-	-
27	Érték helyesbítés értékelési tartaléka	-	-	-
28	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	399 236	-	419 997
30	E. Céltartalékok	-	-	-
31	F. Kötelezettségek	2 799 189	-	2 052 379
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 634 724	-	1 878 928
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	164 465	-	173 451
35	34.sorból: kötelezettségek értékelési különbözete	-	-	-
36	34.sorból: származékos ügyletek negatív ért.kül.	-	-	-
37	G. Passzív időbeli elhatárolások	4 022	-	6 438
38	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	5 644 926	-	5 185 528

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2021. május 19.

A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 4 3 6 7 6 5 6 8 1 0 1 1 3 0 5

Statistikai számjel

3 1

0 5 - 0 9 - 0 0 0 7 5 4

Cégjegyzék száma

Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA

(összköltségeljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	32 959	-	134 870
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	-	-	-
III.	Egyéb bevételek	40 150	-	289
	III.sorból: visszaírt értékvesztés	-	-	-
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	31 215	-	102 681
V.	Személyi jellegű ráfordítások	1 907	-	1 727
VI.	Értékcsökkenési leírás	11 340	-	11 313
VII.	Egyéb ráfordítások	28 655	-	4 176
	VII.sorból: értékvesztés	-	-	-
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	- 8	-	15 262
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	490 740	-	991 414
	VIII.sorból: értékelési különbözet	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	89 384	-	586 679
	IX.sorból: értékelési különbözet	-	-	-
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	401 356	-	404 735
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	401 348	-	419 997
XII.	Adófizetési kötelezettség	2 112	-	-
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	399 236	-	419 997

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2021. május 19.

A vállalkozás vezetője
(képviselője)

**INTER-BUSINESS
BEFEKTETŐ, TANÁCSADÓ, KIADÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
3768 Becskeháza, Fő u. 26.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
a 2020. évi egyszerűsített éves beszámolóhoz**

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Becskeháza, 2021. május 19.

Általános kiegészítések

1. A vállalkozás bemutatása

a. A társaság cégneve:

INTER-BUSINESS BEFEKTETŐ, TANÁCSADÓ, KIADÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ
KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG

Rövidített cégneve:

INTER-BUSINESS KFT.

b. A társaság székhelye: 3768 Becskeháza, Fő u. 26.

c. Az alapítás időpontja: 1990. november 18.

d. A társaság fő tevékenységi köre:

Ingatlanforgalmazás

e. A társaság jelenlegi tulajdonosai és a tulajdoni arányuk:

A társaság jegyzett tőkéje 135.200.000 Ft

Tagok	Törzstőke (eFt)	Tulajdoni arány (%)
Székely Ildikó	600	0,44
Dr. Székely István	14.920	11,04
Infogroup Holding Kft.	119.680	88,52
Összesen:	135.200	100%

A könyvviteli szolgáltatást és a beszámoló összeállítását a vállalkozásnak a BIOBASIS Kft. (1143 Budapest, Besnyői u.7-9. adószám: 23314122-2-42, képviselő: Hrubí Ibolya Gitta) végezte.

regisztrációs száma: 136304

neve, címe: Hrubí Ibolya Gitta, 1122 Budapest, Csaba u. 8.

szül. hely és idő: Karcag, 1968. július 14.

anyja leánykori neve: Balajti Mária

a gyakorlati évek száma: 25 év

A regisztrálást követő szakmai továbbképzésben való részvétel: igazolt.

A társaság menedzsmentjét az Infogroup Management Kft. látja el, ennek keretében a cég könyvelését a BIOBASIS Kft. (1143 Budapest, Besnyői u. 9. adószám: 23314122-2-42) az Infogroup Management Kft. megbízásából végezte.

A mérleg aláírására jogosult személy: Dr. Székely István ügyvezető igazgató

1112 Budapest, Hosszúréti u.41-43/B 4.em.1.

A számviteli politika fő vonásai:

AZ ALKALMAZOTT BESZÁMOLÓ ÉS AZ EREDMÉNY-KIMUTATÁS MÓDJA

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény által előírt feltételeknek megfelelően a Társaság „A” változatú egyszerűsített éves beszámolót készít

Az eredmény meghatározására a társaság az összköltség-eljárás módszerét, az egyszerűsített eredménykimutatás „A” változatát választotta.

ÉVES ZÁRLAT, A MÉRLEGKÉSZÍTÉS IDŐPONTJA

A társaság mérlegét december 31-i fordulónappal készíti, az éves könyvelési zárlat, a mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év március 31-e, mely az ügyvezető döntése értelmében adott évben módosítható.

ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK

A társaság az immateriális javakról és tárgyi eszközökről analitikus nyilvántartást vezet.

Az eszközök bekerülési értékét az eszköz megszerzése, létesítése, üzembehelyezése érdekében az üzembehelyezésig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege adja.

Az anyag- és árubeszerzéseket év közben a társaság költségként számolja el. Év végi készleteit tényleges beszerzési áron értékeli leltár alapján, és ennek megfelelően korrigálja az év közbeni anyag- és árufelhasználást.

A követeléseket – függetlenül attól, hogy a forgóeszközök vagy a befektetett pénzügyi eszközök között szerepel – az elfogadott, az elismert összegben, illetve a már elszámolt értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírt összegével növelt, könyv szerinti értéken mutatjuk ki.

A saját tőkét, a céltartalékot, a kötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értéken tartja nyilván.

AMORTIZÁCIÓS POLITIKA

Az immateriális javaknak, a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre osztjuk fel, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogjuk.

- A szellemi termékek értékcsökkenését lineáris leírással két év alatt számoljuk el.
- A tárgyi eszközök értékcsökkenése a bekerüléskor megtervezett hasznos élettartam alatt, a bruttó bekerülési értékre vetített lineáris leírási kulcsok alkalmazásával kerül elszámolásra.
- Az immateriális javak közül az 200.000,- Ft alatti egyedi bekerülési értékű jogok, szellemi termékek bekerülési értékét, továbbá az 200.000,- Ft alatti tárgyi eszközök bekerülési értékét teljes összegben használatbavételkor számoljuk el értékcsökkenésként.

MINÓSÍTÉSI SZEMPONTOK

Jelentős összegű a hiba, ha az üzleti évre vonatkozó hatása meghaladja a mérlegfőösszeg 2%-át.

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló a hiba, ha hatása az üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét 20%-nál nagyobb mértékben módosítja (növeli vagy csökkenti).

Kisösszegű az a követelés, ami a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg.

A rendkívüli bevételeket és ráfordításokat akkor tekintjük jelentősnek, ha a mérlegfőösszeg 2%-át meghaladják.

A 2011/7/EU Irányelv a késedelmi kamatot és a behajtási költségátalányt csak jogosultságként és nem kötelezettségként írja elő a hitelező javára, így ez csak lehetőség a hitelező számára. A Ptk. 6:155. § (2) bekezdése a 40 eurós behajtási költségátalányt - a direktíván jelentősen túlnyúlva - kötelezettségként írja elő annak felszámítását. A Társaság az uniós jog elsőbbségének elve alapján járt el a behajtási költségátalány megítélésben. Ennek alapján a Társaság kiszámolta a tőle maximálisan követelhető behajtási költségátalány összegét, de azt – az üzleti partnerekkel meglévő gazdasági kapcsolatok figyelembevételével – nem írta elő kötelezettségként a könyveiben.

A Tulajdonosok az osztalékról szóló döntésüket ennek figyelembevételével hozták meg.

A valós pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása:

A társaság mérleg főösszege 5.185.528 eFt. A 2020. évet a Társaság 419.997 eFt adózott eredménnyel zárta.

A valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet, az eszközök és források összetételét, a saját tőke és a kötelezettségek tételeinek alakulását, a likviditást, a fizetőképességet és a jövedelmezőséget az alábbi mutatók segítségével mutatjuk be:

TÓKEERŐSSÉG = (SAJÁT TŐKE/MÉRLEGFŐÖSSZEG) X 100

$$(3.126.711 \text{ e Ft} / 5.185.528 \text{ e Ft}) \times 100 = 60 \%$$

SAJÁT ÉS JEGYZETT TŐKE ARÁNYA = (SAJÁT TŐKE/JEGYZETT TŐKE) X 100

$$(3.126.711 \text{ e Ft} / 135.200 \text{ e Ft}) \times 100 = 2313 \%$$

FORGÓTŐKE ARÁNYA = (FORGÓTŐKE/SAJÁT TŐKE) X 100

Forgótőke = Forgóeszközök – Rövid lejáratú kötelezettségek

$$(303.088 \text{ e Ft} - 173.451 \text{ e Ft}) / 3.126.711 \text{ e Ft} \times 100 = 4 \%$$

ELADÓSODOTTSÁGI MUTATÓ = (KÖTELEZETTSÉGEK/SAJÁT TŐKE) X 100

$$(2.052.379 \text{ e Ft} / 3.126.711 \text{ e Ft}) \times 100 = 66 \%$$

LIKVIDITÁSI MUTATÓ = FORGÓESZKÖZÖK / RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

$$(303.088 \text{ e Ft} / 173.451 \text{ e Ft}) \times 100 = 175 \%$$

TŐKEARÁNYOS JÖVEDELMEZŐSÉG = (ADÓZOTT EREDMÉNY/SAJÁT TŐKE) X 100

$$(419.997 \text{ e Ft} / 3.126.711 \text{ e Ft}) \times 100 = 13 \%$$

MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

Befektetett eszközök alakulása:

Tárgyi eszközök:

				Forint
Megnevezés	Bruttó érték:	Számviteli tv. Szerinti 2020.évi é.cs.	Eddig elszámolt é.cs.	Nettó érték:
Immateriális javak	22 500 000	4 500 000	13 512 295	4 487 705
Ingatlanok, ing.kapcs. v.jog	233 475 269	2 378 189	41 949 673	189 147 407
Gépek, berendezések	32 702 629	4 434 526	10 015 959	18 252 144
beruházások	11 050 000	-	-	11 050 000
Mindösszesen:	299 727 898	11 312 715	65 477 927	222 937 256

Azonnali értékcsökkenési leírásként az 200.000.- Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök beszerzésekor 2020. év folyamán nem számoltunk el.
Terven felüli értékcsökkenést nem számoltunk el.

Befektetett pénzügyi eszközök:

	eFt
Részesedések	1 954 783
Hosszúlej. adott kölcsön	2 704 358
Befektetett pénzügyi eszközök összesen	4 659 141

KÉSZLETEK

	eFt
Áru készletek	-
Közvetített szolgáltatások	10 385
Készletek összesen	10 385

KÖVETELÉSEK

	eFt
Vevő követelések	33 138
Egyéb követelések	163 745
Összes követelés	196 883

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	eFt
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	153
Költségek aktív időbeli elhatárolása	209
Összesen:	362

SAJÁT TŐKE

	eFt
A társaság saját tőkéje:	3 126 711
Jegyzett tőke:	135 200
Tőketartalék:	469 742
Eredménytartalék	2 097 284
Lekötött tartalék	4 488
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény:	419 997

KÖTELEZETTSÉGEK

Hosszúlejáratú kötelezettség:

	eFt
Hosszúlejáratú kölcsön:	1 878 928
Egyéb hosszúlej. kötelezettség	-
Hosszúlejáratú kötelezettségek összesen:	1 878 928

Rövidlejáratú kötelezettség:

	eFt
Szállítók:	190
Osztalék kötelezettség	164 202
Óvadék	3 332
Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek:	5 727
Rövidlejáratú kötelezettségek összesen:	173 451

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

		eFt
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		2 629
Költségek, ráf. passzív időbeli elhatárolása		3 809
Összesen:		6 438

TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

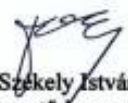
Kutatás, fejlesztés a tárgyidőszakban nem volt.

Átlagos statisztikai állományi létszám: 1 fő

Béreköltség összege: 1.680.000 Ft

Az ügyvezető tevékenységét nem munkaviszony keretében látja el.

Becskeháza, 2021. május 19.


dr. Székely István
Ügyvezető/Igazgató

1	0	4	3	6	7	6	5	6	8	1	0	1	1	3	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	5	-	0	9	-	0	0	0	7	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft.

a vállalkozás megnevezése

3768. Becskeháza, Fő út 26.


a vállalkozás címe, telefonszáma

2019. ÉVI

Egyszerűsített éves beszámoló

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2020. szeptember 28.


A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 4 3 6 7 6 5 6 8 1 0 1 1 3 0 5

Statistikai számjel

3 1

0 5 - 0 9 - 0 0 0 7 5 4

Céggjegyzék száma

Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA

(összköltségeljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	71332	0	32959
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	513220	0	40150
	III.sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	69964	0	31215
V.	Személyi jellegű ráfordítások	2091	0	1907
VI.	Értékcsökkenési leírás	10077	0	11340
VII.	Egyéb ráfordítások	429913	0	28655
	VII.sorból: értékvesztés	0	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	72507	0	-8
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	488288	0	490740
	VIII.sorból: értékelési különbözet	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	60458	0	89384
	IX.sorból: értékelési különbözet	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	427830	0	401356
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	500337	0	401348
XII.	Adófizetési kötelezettség	7178	0	2112
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	493159	0	399236

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Kelvezés: 2020. szeptember 28.

A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 4 3 6 7 6 5 6 8 1 0 1 1 3 0 5

Statistikai számjel

1 1

0 5 - 0 9 - 0 0 0 7 5 4

Cégjegyzék száma

Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft.
Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE
(Eszközök)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	3727001	0	5161852
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	13487	0	8853
3	2. sorból: Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	247402	0	216097
5	4. Sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	3466112	0	4936902
7	6. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
8	6. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékrési kül.	0	0	0
9	B. Forgóeszközök	206525	0	482514
10	I. KÉSZLETEK	48629	0	68558
11	II. KÖVETELÉSEK	125431	0	192430
12	11. sorból: követelések értékelési különbözete	0	0	0
13	11. sorból: származékos ügyletek pozitív értékelési kül.	0	0	0
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	7250
15	14. sorból: értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	32465	0	214276
17	C.: Aktív időbeli elhatárolások	313	0	560
18	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	3933639	0	5644926

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2020. szeptember 28

A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 4 3 6 7 6 5 6 8 1 0 1 1 3 0 5

Statistikai számjel

1 2

0 5 - 0 9 - 0 0 0 7 5 4

Cégjegyzék száma

Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft.
Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE
(Források)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
19	D. Saját tőke	2442479	0	2841715
20	I. JEGYZETT TŐKE	135200	0	135200
21	16. Sorból a.) visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0	0
22	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0	0
23	III. TŐKETARTALÉK	469742	0	469742
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1330890	0	1828549
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	13488	0	8988
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
27	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
28	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	493159	0	399236
30	E. Céltartalékok	0	0	0
31	F. Kötelezettségek	1490874	0	2799189
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	778280	0	2634724
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	712594	0	164465
35	34.sorból: kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
36	34.sorból: származékos ügyletek negatív ért.kül.	0	0	0
37	G. Passzív időbeli elhatárolások	486	0	4022
38	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	3933839	0	5644926

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Kelvezés: 2020. szeptember 28.

A vállalkozás vezetője

**INTER-BUSINESS
BEFEKTETŐ, TANÁCSADÓ, KIADÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
3768 Becskeháza, Fő u. 26.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
a 2019. évi egyszerűsített éves beszámolóhoz**

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Becskeháza, 2020. szeptember 28.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás bemutatása

a. A társaság cégneve:

INTER-BUSINESS BEFEKTETŐ, TANÁCSADÓ, KIADÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Rövidített cégneve:

INTER-BUSINESS KFT.

b. A társaság székhelye: 3768 Becskeháza, Fő u. 26.

c. Az alapítás időpontja: 1990. november 18.

d. A társaság fő tevékenységi köre:

Ingyenforgalmazás

e. A társaság tevékenységi körei:

Gabonafélék, egyéb, máshova nem sorolt növény termelése

Növénytermelési szolgáltatás

Állattenyésztési szolgáltatás

Erdőgazdálkodási termelés

Erdőgazdálkodási szolgáltatás

Könyvkiadás

Napilap kiadás

Időszaki kiadvány kiadás

Hangfelvétel kiadás

Épületbontás, földmunka

Épület, híd, alagút, közmű, vezeték építése

Egyéb befejező építés

Mezőgazdasági termék ügynöki nagykereskedelme

Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme

Gabona-, vetőmag-, takarmány nagykereskedelem

Egyéb szálláshely szolgáltatás

Éttermi, cukrászdai vendéglátás

Tárolás, raktározás

Szárazföldi szállítást segítő tevékenység

Utazásszervezés

Ingyen beruházás, eladás

Ingyen bérbeadása, üzemeltetése

Ingyenügynöki tevékenység

Ingyenkezelés

Üzletviteli tanácsadás

Mérnöki tevékenység, tanácsadás

Műszaki vizsgálat, elemzés

Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági tevékenységet segítő
szolgáltatás

Film-, videó gyártás

f. A társaság jelenlegi tulajdonosai és a tulajdoni arányuk:

A társaság jegyzett tőkéje 135.200.000 Ft

Tagok	Törzstőke (eFt)	Tulajdoni arány (%)
Székely Ildikó	600	0,44
Dr. Székely István	14.920	11,04
FIXPLAN Kft.	119.680	88,52
Összesen:	135.200	100%

A könyvviteli szolgáltatást és a beszámoló összeállítását a vállalkozásnak a BIOBASIS Kft. (1143 Budapest, Besnyői u.7-9. adószám: 23314122-2-42, képviselő: Hrubí Ibolya Gitta) végezte.

regisztrációs száma: 136304
neve, címe: Hrubí Ibolya Gitta, 1122 Budapest, Csaba u. 8.
szül. hely és idő: Karcag, 1968. július 14.
anyja leánykori neve: Balajti Mária
a gyakorlati évek száma: 25 év
A regisztrálást követő szakmai továbbképzésben való részvétel: igazolt.

A társaság menedzsmentjét az Infogroup Management Kft. látja el, ennek keretében a cég könyvelését a BIOBASIS Kft. (1143 Budapest, Besnyői u. 9. adószám: 23314122-2-42) az Infogroup Management Kft. megbízásából végezte.

A mérleg aláírására jogosult személy: Dr. Székely István ügyvezető igazgató
1112 Budapest, Hosszúrési u.41-43/B 4.em.1.

2. A számviteli politika fő vonásai:

a. A könyvelés módja:

A társaság kettős könyvelést alkalmaz

b. A beszámoló készítés rendje:

Egyszerűsített éves beszámoló év végén december 31-i fordulónappal és követő év március 31-i határral

c. Az eredménykimutatás választott formája:

A társaság az egyszerűsített éves beszámoló „A” eredménykimutatást (összköltség eljárással) alkalmazza.

3. Amortizációs politika (51.§ (3) bekezdés)

- Leltárfelvételi egységek kialakítása a Számviteli törvény és a számlarend alapján történik
- A leírás alapja az eszközök bruttó értéke
- A leírás módja lineáris leírási mód
- Az amortizációs elszámolás kezdete az üzembe helyezés napja, gyakorisága évente

- A 100.000 Ft alatti tárgyi eszközök használatba vételekor egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerülnek
- Az amortizációs elszámolások a valós élettartamok alapján megállapított kulcsok alkalmazásával történik.

4. Eszközök és források értékelési eljárásai (51.§ (3) bekezdés)

A társaság általában a Számviteli Törvényben meghatározott értékelési eljárásokat alkalmazza. Saját döntési körben a következőket határozza meg:

- A vásárolt készleteket beszerzési áron értékeli
- A saját előállítású eszközöket előállítási költségen (közvetlen költség) értékeli.

5. Szokásos és rendkívüli tételek minősítésének szempontjai:

A társaság az üzleti esemény jellege szerint (amennyiben az esemény nem a tevékenységi körben rögzített tevékenységeket érinti) tesz különbséget a szokásos és nem szokásos üzleti események között.

A 2011/7/EU Irányelv a késedelmi kamatot és a behajtási költségátalányt csak jogosultságként és nem kötelezettségként írja elő a hitelező javára, így ez csak lehetőség a hitelező számára. A Ptk. 6:155. § (2) bekezdése a 40 eurós behajtási költségátalányt - a direktíván jelentősen túlnyúlva - kötelezettségként írja elő annak felszámítását. A Társaság az uniós jog elsőbbségének elve alapján járt el a behajtási költségátalány megítélésben. Ennek alapján a Társaság kiszámolta a tőle maximálisan követelhető behajtási költségátalány összegét, de azt - az üzleti partnerekkel meglévő gazdasági kapcsolatok figyelembevételével - nem írta elő kötelezettségként a könyveiben.

A Tulajdonosok az osztalékról szóló döntésüket ennek figyelembevételével hozták meg.

6. A mérleghez tartozó kiegészítések:

6.1. Eszközök

Immateriális javak és tárgyi eszközök értéke: 224.950 e Ft

Megnevezés	Bruttó érték:	Számviteli tv. szerinti é.cs.	Eddig elszámolt é.cs.	Nettó érték:
Ingtatlanok	258.075.269	2.270.125	64.092.568	191.912.576
Beruházások	1 498 000	0	0	1 498 000
Gépek,berendezések	32.702.629	3.172.159	6.843.800	22.686.670
Immateriális javak	22 551 300	4 500 000	9.198 659	8.852.641
Mindösszesen:	314.827.198	11.339.715	78.537.596	224.949.887

Részesedések: 2.450.358 e Ft

Készletek:	68.558 e Ft
Követelések állománya:	192.430 e Ft
Pénzeszközök állománya:	214,276 e Ft
Aktív időbeli elhatárolások:	560 e Ft

6.2. Források

Tőkeszerkezet

Saját tőke összege: 2.841.715 e Ft

- A Társaság jegyzett tőkéje:	135.200 e Ft
- Tőketartalék:	469.742 e Ft
- Eredménytartalék:	1.828.548 e Ft
- Lekötött tartalék:	8.988 e Ft
- Adózott eredmény:	399.236 e Ft

Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek: 2.634.724 e Ft

Rövidlejáratú kötelezettségek: 164.465 e Ft

Szállítói tartozás áruszállítás és szolgáltatás miatt	711 e Ft
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	163.754 e Ft

7. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítés részletezése

Az értékesítés nettó árbevétele 32.959 e Ft

Igénybevett szolgáltatások értéke: 28.503 e Ft

Egyéb szolgáltatások költségei: 1.157 e Ft

Bér-, személyi jellegű kifizetések

A tárgyévben a Társaságnál foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma 1 fő volt, ennek bérköltsége 1.680 e Ft.

Az üzleti tevékenység eredménye -8 e Ft. Pénzügyi műveletek eredménye 401.356 e Ft. Az adózás előtti eredmény 401.348 e Ft. Adófizetési kötelezettsége 2.112 e Ft, így 399.236 e Ft adózott eredmény jelentkezik.

A vagyoni helyzet elemzése:

1. Forgóeszközök aránya:

Bázisév:
 $206.525 / 3.933.839 = 5,2 \%$

2. Saját tőke részaránya forráson belül:

Bázisév:
 $2.442.479 / 3.933.839 = 62,08 \%$

3. Kötelezettségek és saját tőke aránya:

Bázisév:
 $1.490.874 / 2.442.479 = 61,04 \%$

4. Likviditási mutató:

Bázisév:
 $32.465 / 712.594 = 4,55 \%$

5. Jövedelmezőség vizsgálata:

Árbevétel-arányos jövedelmezőség:

Bázisév:
 $72.507 / 71.332 = 101,64 \%$

Vagyon-arányos jövedelmezőség:

Bázisév:
 $500.337 / 2.442.479 = 20,48 \%$

Forgóeszközök

Összes eszköz

Tárgyév:
 $482.514 / 5.644.926 = 8,5 \%$

Saját tőke

Összes forrás

Tárgyév:
 $2.841.715 / 5.644.926 = 50,34 \%$

Kötelezettségek

Saját tőke

Tárgyév:
 $2.799.189 / 2.841.715 = 98,5 \%$

Pénzeszközök

Rövid lej. kötelezettségek

Tárgyév:
 $214.276 / 164.465 = 130,28 \%$

Üzemi (üzleti) tev. eredménye

Nettó árbevétel


Tárgyév:
 $-8 / 32.959 = \text{nem értelmezhető}$

Adózás előtti eredmény

Saját tőke

Tárgyév:
 $401.348 / 2.841.715 = 14,1 \%$

Becskeháza, 2020. szeptember 28.


dr. Székely István
ügyvezető igazgató

1 0 6 9 0 3 4 1 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 0 9 - 3 6 4 3 9 1

Cégjegyzék száma

Innovinia Holding Kft.

a vállalkozás megnevezése

1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.


a vállalkozás címe

2020.évi

Egyszerűsített éves beszámoló

közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Elkészítés: 2021. április 06.


A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 6 9 0 3 4 1 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statistikai számjel

1 1

0 1 - 0 9 - 3 6 4 3 9 1

Cégjegyzék száma

Innovinia Holding Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE
(Eszközök)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	281 050	-	86 136
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	-	-	-
3	2. sorból: Immateriális javak érték helyesbítése	-	-	-
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	-	-	-
5	4. Sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése	-	-	-
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	281 050	-	86 136
7	6. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	-	-	-
8	6. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékrélsi kül.	-	-	-
9	B. Forgóeszközök	147 540	-	258 027
10	I. KÉSZLETEK	-	-	-
11	II. KÖVETELÉSEK	3 969	-	6 148
12	11. sorból: követelések értékelési különbözete	-	-	-
13	11. sorból: származékos ügyletek pozitív értékelési kül.	-	-	-
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-
15	14. sorból: értékpapírok értékelési különbözete	-	-	-
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	143 571	-	251 879
17	C.: Aktív időbeli elhatárolások	460	-	460
18	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	429 050	-	344 623

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2021. április 06.

A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 6 9 0 3 4 1 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statistikai számjeli

1 2

0 1 - 0 9 - 3 6 4 3 9 1

Cégjegyzék száma

Innovinia Holding Kft.
Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE
(Források)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
19	D. Saját tőke	203 914	-	287 587
20	I. JEGYZETT TŐKE	3 000	-	3 000
21	16. Sorból a.) visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	-	-	-
22	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	-	-	-
23	III. TŐKETARTALÉK	93 900	-	93 900
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	62 913	-	107 014
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-	-
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-	-	-
27	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-	-
28	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	44 101	-	83 673
30	E. Céltartalékok	-	-	-
31	F. Kötelezettségek	224 986	-	56 886
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	224 806	-	56 874
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	180	-	12
35	34.sorból: kötelezettségek értékelési különbözete	-	-	-
36	34.sorból: származékos ügyletek negatív ért.kül.	-	-	-
37	G. Passzív időbeli elhatárolások	150	-	150
38	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	429 050	-	344 623

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2021. április 06.


A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 6 9 0 3 4 1 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statisztikai számjel

3 1

0 1 - 0 9 - 3 6 4 3 9 1

Cégjegyzék száma

Innovinia Holding Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA
(összköltségljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	5 520	-	25 520
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	-	-	-
III.	Egyéb bevételek	-	-	-
	III.sorból: visszaírt értékesztés	-	-	-
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	2 057	-	2 075
V.	Személyi jellegű ráfordítások	-	-	-
VI.	Értékcsökkenési leírás	-	-	-
VII.	Egyéb ráfordítások	110	-	510
	VII.sorból: értékvesztés	-	-	-
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	3 353	-	22 935
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	58 992	-	263 492
	VIII.sorból: értékelési különbözet	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	18 071	-	201 163
	IX.sorból: értékelési különbözet	-	-	-
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	40 921	-	62 329
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	44 274	-	85 264
XII.	Adófizetési kötelezettség	173	-	1 591
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	44 101	-	83 673

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2021. április 06.

A vállalkozás vezetője
(képviselője)

INNOVINIA HOLDING KFT.
1115. Budapest, Bartók Béla út 105-113.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2020. évi egyszerűsített éves beszámolóhoz

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Budapest, 2021. április 06.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás bemutatása

a. A társaság cégneve:

INNOVINIA HOLDING KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Rövidített cégneve:

INNOVINIA HOLDING KFT.

b. A társaság székhelye: 1115. Budapest, Bartók Béla út 105-113.

c. Az alapítás időpontja: 1991.december 21.

d. A társaság fő tevékenységi köre:

68.10 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

e. A társaság tevékenységi körei:

45.21 Épület, híd, alagút, közmű vezeték építése
45.22 Tetőszerkezet építés, tetőfedés, vízszigetelés
41.10 Ingatlanberuházás, -eladás
68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
68.31 Ingatlanügynöki tevékenység
70.32 Ingatlankezelés
74.14 Üzletviteli tanácsadás
74.40 Hirdetés
74.87 Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatás

f. A társaság jelenlegi tulajdonosai és a tulajdoni arány:

A társaság törzstőkéje 3.000.000 Ft. A társaság tulajdonosai és tulajdoni arányuk a következő:

Tagok	Jegyzett tőke (eFt)	Tulajdoni arány (%)
Székelly Ádám	3.000	100
Összesen:	3.000	100

g. Részesedések:

A társaság a következő részesedésekkel rendelkezik:

Társaság neve:	Tulajdoni arány (%)	Könyv szerinti érték
Polgár-Invest Kft.	7,7651	39.355.680 Ft
Infogroup Ipari Ingatlan Zrt.	51,00	31.830.000 Ft

Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.	51,00	4.750.000 Ft
Infogroup Management Kft.	51,00	10.200.000 Ft

h. Ügyvezetés: a beszámoló aláírására jogosult személy

Székely Ádám
Lakcím: 1116 Budapest, Hunyadi Mátyás út 30/A

A Társaság könyvelését végezte és a beszámolót összeállította:

regisztrálási száma: 136304
neve, címe: Hrubí Ibolya Gitta, 1122 Budapest, Csaba u. 8.
szül. hely és idő: Karcag, 1968. július 14.
anyja leánykori neve: Balajti Mária
a gyakorlati évek száma: 25 év

A könyvviteli szolgáltatást a vállalkozásnak a Biobasis Kft. (1143 Budapest, Besnyői u.7-9. adószám: 23314122-2-42, képviselő: Hrubí Ibolya Gitta) végezte.
A regisztrálást követő szakmai továbbképzésben való részvétel: igazolt.

A társaság menedzsmentjét az Infogroup Management Kft. látja el, ennek keretében a cég könyvelését a Biobasis Kft. az Infogroup Management Kft. megbízásából végezte.

1.2. SZÁMVITELI ÉS ELSZÁMOLÁSI REND

1.2.1. AZ ALKALMAZOTT BESZÁMOLÓ ÉS AZ EREDMÉNY-KIMUTATÁS MÓDJA

A társaság könyveit a kettős könyvvitelre vonatkozó előírások szerint vezeti.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény által előírt feltételeknek megfelelően a Társaság „A” változatú egyszerűsített éves beszámolót készít.

Az eredmény meghatározására a társaság az összköltség-eljárás módszerét, az egyszerűsített eredménykimutatás „A” változatát választotta.

1.2.2. ÉVES ZÁRLAT, A MÉRLEGKÉSZÍTÉS IDŐPONTJA

A társaság mérlegét december 31-i fordulónappal készíti, az éves könyvelési zárlat, a mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év március 31-e, mely az ügyvezető döntése értelmében adott évben módosítható.

1.2.3. ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK

A társaság az immateriális javakról és tárgyi eszközökről analitikus nyilvántartást vezet.

Az eszközök bekerülési értékét az eszköz megszerzése, létesítése, üzembehelyezése érdekében az üzembehelyezésig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege adja.

Az anyag- és árubeszerzéseket év közben a társaság költségként számolja el. Év végi készleteit tényleges beszerzési áron értékeli leltár alapján, és ennek megfelelően korrigálja az év közbeni anyag- és árufelhasználást.

A követeléseket – függetlenül attól, hogy a forgóeszközök vagy a befektetett pénzügyi eszközök között szerepel – az elfogadott, az elismert összegben, illetve a már elszámolt értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírt összegével növelt, könyv szerinti értéken mutatjuk ki.

A saját tőkét, a céltartalékot, a kötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értéken tartja nyilván.

A külföldi fizetőeszközben bonyolított ügyletek értékelése az ügylet időpontjában a számlavezető bank által meghirdetett devizavételi és deviza eladási árfolyam átlagán történik.

1.2.4. AMORTIZÁCIÓS POLITIKA

Az immateriális javaknak, a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre osztjuk fel, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogjuk.

- A szellemi termékek értékcsökkenését lineáris leírással két év alatt számoljuk el.
- A tárgyi eszközök értékcsökkenése a bekerüléskor megtervezett hasznos élettartam alatt, a bruttó bekerülési értékre vetített lineáris leírási kulcsok alkalmazásával kerül elszámolásra.
- Az immateriális javak közül az 200.000,- Ft egyedi bekerülési értékű jogok, szellemi termékek bekerülési értékét. Továbbá az 200.000,- Ft egyedi érték alatti tárgyi eszközök bekerülési értékét teljes összegben használatbavételkor számoljuk el értékcsökkenésként.

1.2.5. MINŐSÍTÉSI SZEMPONTOK

Jelentős összegű a hiba, ha az üzleti évre vonatkozó hatása meghaladja a mérlegfőösszeg 2%-át.

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló a hiba, ha hatása az üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét 20%-nál nagyobb mértékben módosítja (növeli vagy csökkenti).

Kisösszegű az a követelés, ami a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg.

A rendkívüli bevételeket és ráfordításokat akkor tekintjük jelentősnek, ha a mérlegfőösszeg 2%-át meghaladják.

A 2011/7/EU Irányelv a késedelmi kamatot és a behajtási költségátalányt csak jogosultságként és nem kötelezettségként írja elő a hitelező javára, így ez csak lehetőség a hitelező számára. A Ptk. 6:155. § (2) bekezdése a 40 eurós behajtási költségátalányt - a direktíván jelentősen túlnyúlva - kötelezettségként írja elő annak felszámítását. A Társaság az uniós jog elsőbbségének elve alapján járt el a behajtási költségátalány megítélésben. Ennek alapján a Társaság kiszámolta a tőle maximálisan követelhető behajtási költségátalány

összegét, de azt – az üzleti partnerekkel meglévő gazdasági kapcsolatok figyelembevételével – nem írta elő kötelezettségként a könyveiben.

A Tulajdonosok az osztalékról szóló döntésüket ennek figyelembevételével hozták meg.

2. A valós pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása:

A valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet, az eszközök és források összetételét, a saját tőke és a kötelezettségek tételeinek alakulását, a likviditás, a fizetőképesség és a jövedelmezőség alakulását az alábbi mutatók segítségével mutatjuk be:

$$\text{TŐKEERŐSSÉG} = (\text{SAJÁT TŐKE} / \text{MÉRLEGFŐÖSSZEG}) \times 100$$

$$(287.587 \text{ eFt} / 344.623 \text{ eFt}) \times 100 = 83 \%$$

$$\text{SAJÁT ÉS JEGYZETT TŐKE ARÁNYA} = (\text{SAJÁT TŐKE} / \text{JEGYZETT TŐKE}) \times 100$$

$$(287.587 \text{ eFt} / 3.000 \text{ eFt}) \times 100 = 9582 \%$$

$$\text{FORGÓTŐKE ARÁNYA} = (\text{FORGÓTŐKE} / \text{SAJÁT TŐKE}) \times 100$$

Forgótőke = Forgóeszközök – Rövid lejáratú kötelezettségek

$$(258.027 \text{ eFt} - 12 \text{ eFt}) / 287.587 \text{ eFt} \times 100 = 90 \%$$

$$\text{ELADÓSODOTTSÁGI MUTATÓ} = (\text{KÖTELEZETTSÉGEK} / \text{SAJÁT TŐKE}) \times 100$$

$$(56.886 \text{ eFt} / 287.587 \text{ eFt}) \times 100 = 20 \%$$

$$\text{TŐKEARÁNYOS JÖVEDELMEZŐSÉG} = (\text{ADÓZOTT EREDMÉNY} / \text{SAJÁT TŐKE}) \times 100$$

$$(83.673 \text{ eFt} / 287.587 \text{ eFt}) \times 100 = 29 \%$$

3. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

KÉSZLETEK

nincsenek készletek

KÖVETELÉSEK

	eFt
Vevő követelések	2 337
Egyéb követelések	3 811
Összes követelés	6 148

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	eFt
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	460
Költségek aktív időbeli elhatárolása	-
Összesen:	460

SAJÁT TŐKE

	eFt
A társaság saját tőkéje:	287 587
Jegyzett tőke:	3 000
Tőketartalék:	93 900
Eredménytartalék	107 014
Lekötött tartalék	-
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény:	83 673

KÖTELEZETTSÉGEK

Hosszúlejáratú kötelezettség:

	eFt
Hosszúlejáratú kölcsön:	16 874
Egyéb hosszúlej. kötelezettség	40 000
Hosszúlejáratú kötelezettségek összesen:	56 874

Rövidlejáratú kötelezettség:

	eFt
Szállítók	
Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek:	12
Rövidlejáratú kötelezettségek összesen:	12

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	eFt
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-
Költségek, ráf. passzív időbeli elhatárolása	150
Összesen:	150

A társaság mérleg főösszege 344.623 e Ft. A 2020. évet a társaság 83.673 e Ft adózott eredménnyel zárta.

4. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

Kutatási, kísérleti fejlesztési költség a tárgyévben nem volt.

Átlagos statisztikai létszám: 0 fő

Béreköltség: 0 Ft

Budapest, 2021. április 06.


Székely Ádám
ügyvezető igazgató

1 0 6 9 0 3 4 1 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 0 9 - 3 6 4 3 9 1

Cégjegyzék száma

Innovinia Holding Kft.

a vállalkozás megnevezése

1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.


a vállalkozás címe, telefonszáma

2019.évi

Egyszerűsített éves beszámoló

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2020. szeptember 19.


A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 6 9 0 3 4 1 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statistikai számjel

1 1

0 1 - 0 9 - 3 6 4 3 9 1

Cégjegyzék száma

Innovinia Holding Kft.

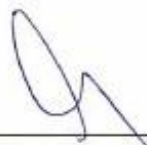
Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE
(Eszközök)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	220541	0	281050
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	2. sorból: Immateriális javak érték helyesbitése	0	0	0
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
5	4. Sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbitése	0	0	0
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	220541	0	281050
7	6. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbitése	0	0	0
8	6. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értéklési kül.	0	0	0
9	B. Forgóeszközök	2750	0	147540
10	I. KÉSZLETEK	0	0	0
11	II. KÖVETELÉSEK	584	0	3969
12	11. sorból: követelések értéklési különbözete	0	0	0
13	11. sorból: származékos ügyletek pozitív értéklési kül.	0	0	0
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
15	14. sorból: értékpapírok értéklési különbözete	0	0	0
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	2166	0	143571
17	C.: Aktív időbeli elhatárolások	460	0	460
18	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	223751	0	429050

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2020. szeptember 19



A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 6 9 0 3 4 1 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statistikai számjel

1 2

0 1 - 0 9 - 3 6 4 3 9 1

Cégjegyzék száma

Innovinia Holding Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE

(Források)

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
19	D. Saját tőke	159814	0	203914
20	I. JEGYZETT TŐKE	3000	0	3000
21	16. Sorból a.) visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0	0
22	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0	0
23	III. TŐKETARTALÉK	93900	0	93900
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	26554	0	62913
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
27	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
28	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	36360	0	44101
30	E. Céltartalékok	0	0	0
31	F. Kötelezettségek	63937	0	224986
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	60134	0	224806
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	3803	0	180
35	34. sorból: kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
36	34. sorból: származékos ügyletek negatív ért.kül.	0	0	0
37	G. Passzív időbeli elhatárolások	0	0	150
38	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	223751	0	429050

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2020. szeptember 19.

A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 0 6 9 0 3 4 1 6 8 1 0 1 1 3 0 1

Statistikai számjel

3 1

0 1 - 0 9 - 3 6 4 3 9 1

Céggjegyzék száma

Innovinia Holding Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA
(összköltségeljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző éve(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	41540	0	5520
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	0	0	0
	III.sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	127	0	2057
V.	Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0
VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	0
VII.	Egyéb ráfordítások	1331	0	110
	VII.sorból: értékvesztés	0	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	40082	0	3353
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	32	0	58992
	VIII.sorból: értékelési különbözet	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	158	0	18071
	IX.sorból: értékelési különbözet	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-126	0	40921
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	39956	0	44274
XII.	Adófizetési kötelezettség	3596	0	173
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	36360	0	44101

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: 2020. szeptember 19.

A vállalkozás vezetője
(képviselője)

**INNOVINIA HOLDING KERESKEDELMI
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
1115. Budapest, Bartók Béla út 105-113.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2019. évi egyszerűsített éves beszámolóhoz**

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Budapest, 2020. szeptember 19.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás bemutatása

a. A társaság cégneve:

INNOVINIA HOLDING KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Rövidített cégneve:

INNOVINIA HOLDING KFT.

b. A társaság székhelye: 1115. Budapest, Bartók Béla út 105-113.

c. Az alapítás időpontja: 1991.december 21.

d. A társaság fő tevékenységi köre:

68.10 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

e. A társaság tevékenységi körei:

45.21 Épület, híd, alagút, közmű vezeték építése

45.22 Tetőszerkezet építés, tetőfedés, vízszigetelés

41.10 Ingatlanberuházás, -eladás

68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

68.31 Ingatlanügynöki tevékenység

70.32 Ingatlankezelés

74.14 Üzletviteli tanácsadás

74.40 Hirdetés

74.87 Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatás

f. A társaság jelenlegi tulajdonosai és a tulajdoni arány:

A társaság törzstőkéje 3.000.000 Ft. A társaság tulajdonosai és tulajdoni arányuk a következő:

Tagok	Jegyzett tőke (eFt)	Tulajdoni arány (%)
Székely Ádám	3.000	100
Összesen:	3.000	100

g. Részesedések:

A társaság kizárólag a következő részesedésekkel rendelkezik:

Társaság neve:	Tulajdoni arány (%)	Névérték
Polgár-Invest Kft.	7,7651	96.000.000 Ft
Tiszaújváros Invest Kft.	5,3464	1.038,24 EUR
Infogroup Ipari Ingatlan Zrt.	51,00	30.600.000 Ft
Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.	51,00	5.100.000 Ft
Infogroup Management Kft.	51,00	10.200.000 Ft

h. Ügyvezetés: a beszámoló aláírására jogosult személy

Székely Ádám

Lakcím: 1116 Budapest, Hunyadi Mátyás út 30/A

A Társaság könyvelését végezte és a beszámolót összeállította:

regisztrálási száma: 136304
 neve, címe: Hrubí Ibolya Gitta, 1122 Budapest, Csaba u. 8.
 szül. hely és idő: Karcag, 1968. július 14.
 anyja leánykori neve: Balajti Mária
 a gyakorlati évek száma: 25 év

A könyvviteli szolgáltatást a vállalkozásnak a Biobasis Kft. (1143 Budapest, Besnyői u.7-9. adószám: 23314122-2-42, képviselő: Hrubí Ibolya Gitta) végezte.

A regisztrálást követő szakmai továbbképzésben való részvétel: igazolt.

A társaság menedzsmentjét az Infogroup Management Kft. látja el, ennek keretében a cég könyvelését a Biobasis Kft. az Infogroup Management Kft. megbízásából végezte.

2. A számviteli politika fő vonásai:

a. A könyvelés módja:

A társaság kettős könyvelést alkalmaz

b. A beszámoló készítés rendje:

Egyszerűsített éves beszámoló formája, szerkezete a Számviteli Törvény által meghatározott továbbreszletezése saját döntés szerint történik. A beszámoló készítés gyakorisága: év végén december 31-i fordulónappal.

c. Az eredménykimutatás választott formája:

A társaság az egyszerűsített éves beszámoló „A” eredménykimutatást (összköltség eljárással) alkalmazza.

3. Amortizációs politika fő vonásai

- A leltárfelvételi egységek kialakítása a számviteli Törvény és a számlarend alapján történik
- A leírás alapja az eszközök bruttó értéke
- A leírás módja lineáris leírási mód
- Az amortizációs elszámolás kezdete az üzembe helyezés napja, gyakorisága évente

- A 100.000 Ft alatti tárgyi eszközök használatba vételekor egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerülnek
- Az amortizációs elszámolások az adótörvényben meghatározott kulcsok alapján történnek.

4. Eszközök és források értékelési eljárásai

A társaság általában a Számviteli Törvényben meghatározott értékelési eljárásokat alkalmazza. Saját döntési körben a következőket határozza meg:

- A vásárolt készleteket beszerzési áron értékeli
- A saját előállítású eszközöket előállítási költségen (közvetlen költség) értékeli.

5. Szokásos és rendkívüli tételek minősítésének szempontjai:

A társaság az üzleti esemény jellege szerint (amennyiben az esemény nem a tevékenységi körben rögzített tevékenységeket érinti) tesz különbséget a szokásos és nem szokásos üzleti események között.

6. A valós pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása:

A valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet, az eszközök és források összetételét, a saját tőke és a kötelezettségek tételeinek alakulását, a likviditást, a fizetőképességet és a jövedelmezőséget az alábbi mutatók segítségével mutatjuk be:

$$\text{TŐKEERŐSSÉG} = (\text{SAJÁT TŐKE} / \text{MÉRLEGFŐÖSSZEG}) \times 100$$

$$(203.914 \text{ eFt} / 429.050 \text{ eFt}) \times 100 = 47,52 \%$$

$$\text{SAJÁT ÉS JEGYZETT TŐKE ARÁNYA} = (\text{SAJÁT TŐKE} / \text{JEGYZETT TŐKE}) \times 100$$

$$(203.914 \text{ eFt} / 3.000 \text{ eFt}) \times 100 = 6.797,13 \%$$

$$\text{FORGÓTŐKE ARÁNYA} = (\text{FORGÓTŐKE} / \text{SAJÁT TŐKE}) \times 100$$

A saját forrással finanszírozott forgóeszközök értékét mutatja meg.
 Forgótőke = Forgóeszközök – Rövid lejáratú kötelezettségek

$$(147.540 \text{ eFt} - 180 \text{ eFt}) / 203.914 \text{ eFt} \times 100 = 72,27 \%$$

$$\text{ELADÓSODOTTSÁGI MUTATÓ} = (\text{KÖTELEZETTSÉGEK} / \text{SAJÁT TŐKE}) \times 100$$

$$(224.986 \text{ eFt} / 203.914 \text{ eFt}) \times 100 = 110,33 \%$$

$$\text{LIKVIDITÁSI MUTATÓ} = \text{FORGÓESZKÖZÖK} / \text{RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK}$$

$$(147.540 \text{ eFt} / 180 \text{ eFt}) \times 100 = 8196,66 \%$$

TŐKEARÁNYOS JÖVEDELMEZŐSÉG = (ADÓZOTT EREDMÉNY/SAJÁT TŐKE) X 100

$(44.101 \text{ eFt} / 203.914 \text{ eFt}) \times 100 = 21,63 \%$

MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

KÉSZLETEK

nincsenek készletek

KÖVETELÉSEK

3.699 e Ft

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

460 e Ft

SAJÁT TŐKE 203.914 e Ft

Jegyzett tőke:	3.000 e Ft
Tőketartalék:	93.900 e Ft
Adózott eredmény:	44.101 e Ft
Eredménytartalék:	62.913 e Ft

KÖTELEZETTSÉGEK

Hosszúlejáratú kötelezettség:	224.806 e Ft
Rövidlejáratú kötelezettség:	180 e Ft

PASSÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

150 e Ft

A társaság mérleg főösszege 429.050 e Ft. A 2019. évet a társaság 44.101 e Ft adózott eredménnyel zárta.

- 7.** A 2011/7/EU Irányelv a késedelmi kamatot és a behajtási költségátalányt csak jogosultságként és nem kötelezettségként írja elő a hitelező javára, így ez csak lehetőség a hitelező számára. A Ptk. 6:155. § (2) bekezdése a 40 eurós behajtási költségátalányt - a direktíván jelentősen túlnyúlva - kötelezettségként írja elő annak felszámítását. A Társaság az uniós jog elsőbbségének elve alapján járt el a behajtási költségátalány megítélésben. Ennek alapján a Társaság kiszámolta a tőle maximálisan követelhető behajtási költségátalány összegét, de azt – az üzleti partnerekkel meglévő gazdasági kapcsolatok figyelembevételével – nem írta elő kötelezettségként a könyveiben.

A Tulajdonosok az osztalékról szóló döntésüket ennek figyelembevételével hozták meg.

8. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

Kutatási, kísérleti fejlesztési költség a tárgyévben nem volt.

Az ügyvezetés részére a tárgyévben nem történt kifizetés.

Átlagos statisztikai létszám: 0 fő

Béreköltség: 0 Ft

Budapest, 2020. szeptember 19.



Székely Ádám
ügyvezető igazgató

2. SZÁMÚ MELLÉKLET GARANCIAVÁLLALÓ NYILATKOZAT

Alulírott az **INTER-BUSINESS Befektető, Tanácsadó, Kiadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3768 Becskeháza, Fő u. 26. cégjegyzékszám: 05 09 000754; adószám: 10436765-2-05) (továbbiakban: **Garantőr1**), valamint az **Innovinia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. cégjegyzékszám: 01 09 364391; adószám: 10690341-2-43) (továbbiakban: **Garantőr2**) (a továbbiakban Garantőr1 és Garantőr2 együttesen: **Garantőr Társaságok**) a jelen egyoldalú írásbeli nyilatkozattal a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:431. §-a szerinti feltétlen és visszavonhatatlan egyetemleges garanciát vállalnak a velük egy vállalatcsoportba tartozó Infogroup Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. cégjegyzékszám: 01-09-068165; adószám: 10272835-2-43) (a továbbiakban: **Kibocsátó** vagy **Kötelezett**) által a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében „**Infogroup 2031/A**” Kötvény néven, HU0000360433 ISIN kód alatt, 2021. május 18. napján tartandó aukción 2021. május 20. értéknappal forgalomba hozott névre szóló kötvények (a továbbiakban: **Kötvény** vagy **Kötvények**) mindenkori tulajdonosa(i) mint a garancia jogosultja(i) (a továbbiakban: **Jogosult** vagy **Jogosultak**) javára, amely szerint a jelen nyilatkozatban (a továbbiakban: **Garancianyilatkozat**) meghatározott feltételek esetén a Garantőr Társaságok kötelesek a Garancianyilatkozat 3. pontja szerinti fizetést teljesíteni a 4. pont szerinti Lehívást benyújtó Jogosultak részére.

A Garantőr Társaságok ezennel kijelentik, hogy a jelen Garancianyilatkozat szerinti garanciát a Kötvényre vonatkozó kötvényfeltételekben foglalt célok finanszírozása érdekében nyújtják ellenszolgáltatás nélkül.

1. A garancia-jogviszony létrejötte és időtartama

A garanciára vonatkozó kötelezettségvállalás a Garancianyilatkozaton alapul és a Garancianyilatkozat kibocsátásával jön létre.

Tekintettel arra, hogy a Kötelezettel szemben fennálló, Kötvényen alapuló követelések nem évülnek el, a Garantőr Társaságok a Kötvény lejáratát megelőzően, illetve mindaddig nem szüntethetik meg a garanciavállalásukat, amíg a jelen Garancianyilatkozat szerinti kötelezettségeiket maradéktalanul nem teljesítették. A Garancianyilatkozatban foglalt garancia megszűnik a Kötvények lejáratakor, ha a Kötelezett a Kötvény szerinti minden kötelezettségének eleget tett, amire tekintettel Lehívási jog érvényesítésének nincs helye, illetve legkésőbb akkor, amikor a Garantőr Társaságok minden, a Garancianyilatkozat szerint velük szemben érvényesíthető kötelezettségeiknek eleget tettek. Előbbiekre tekintettel a félreértések elkerülése érdekében a Garantőr Társaságok kijelentik, hogy a pontos lejáratú időpont megjelölésének hiánya ellenére a garancia nem minősül határozatlan időre vállaltnak, így a Ptk. 6:437. § szerinti felmondásra nincs lehetőség.

2. Jogutódlás a Jogosult személyében

A Garantőr Társaságok kifejezetten hozzájárulnak, hogy a Jogosult (Kötvénytulajdonos) a Kötvények tulajdonjogának átruházása esetén a Kötvény vevőjére (új Kötvénytulajdonos) átruházza a garancia érvényesítésének jogát, illetve e jog az új Kötvénytulajdonosra átszálljon a Garantőr Társaságok bármilyen – jelen hozzájáruláson felüli – hozzájárulása nélkül. Azon Kötvény új tulajdonosa, amelynek a jelen garanciavállalás biztosítékát képezi, a Kötvényen történő tulajdonjog megszerzésével egyidejűleg a garancia jogosultjának jogutódjává válik és – az eredeti vagy előző jogosult erre vonatkozó külön nyilatkozata nélkül – átszáll rá a garancia 4. pont szerinti Lehívásának, azaz a Garantőr Társaságok fizetésre történő, Garancianyilatkozat szerinti felszólításának joga. A Jogosult személyében történő jogutódláshoz a Kötvény feletti tulajdonjog átruházásához szükséges cselekményeken kívüli

egyéb cselekményre nincs szükség. A jogutódlás külön cselekmény vagy jognyilatkozat nélkül a Kötvény tulajdonosának személyében megvalósuló jogutódlással létrejön. A Jogosultként minősülés igazolásához a Kötvény feletti tulajdonjog igazolása szükséges. Kétely vagy vita esetén úgy kell tekinteni, hogy a Kötvénytulajdonos és az új Kötvénytulajdonos a Kötvény tulajdonjogának átruházása, megszerzése céljából tett cselekményével a Lehívás jogának átszállásához hozzájárult, illetve az átszállást elfogadta.

3. A garancia szerinti fizetési kötelezettségek

A Garantőr Társaságoknak a Jogosultak felé fennálló fizetési kötelezettsége az összeget tekintve megegyezik a Kötelezett Kötvények tulajdonosai felé fennálló fizetési kötelezettségének összegével, ideértve a Kibocsátót a Kötvény Információs Dokumentumban foglaltak szerinti Lejárat Előtti Visszavásárlást kiváltó események bármelyikének bekövetkezése esetén terhelő fizetési kötelezettségét, valamint az esetleges késedelmi kamatfizetési kötelezettséget is.

A Kötelezett Kötvények tulajdonosai felé fennálló 1 darab 50.000.000 forint névértékű Kötvényre vonatkozóan meghatározott kamatfizetési kötelezettségének esedékessége és összege:

2022. május 20. HUF 1.500.000
2023. május 20. HUF 1.500.000
2024. május 20. HUF 1.500.000
2025. május 20. HUF 1.500.000
2026. május 20. HUF 1.500.000
2027. május 20. HUF 1.350.000
2028. május 20. HUF 1.200.000
2029. május 20. HUF 1.050.000
2030. május 20. HUF 900.000
2031. május 20. HUF 750.000

A Kötelezett Kötvények névértékének visszafizetésére vonatkozó kötelezettségének esedékessége és összege 1 darab 50.000.000 forint névértékű Kötvényre vonatkozóan:

2026. május 20. napján: 5.000.000 forint
2027. május 20. napján: 5.000.000 forint
2028. május 20. napján: 5.000.000 forint
2029. május 20. napján: 5.000.000 forint
2030. május 20. napján: 5.000.000 forint
2031. május 20. napján: 25.000.000 forint

A Garantőr Társaságok feltétel nélkül és visszavonhatatlanul egyetemleges kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Jogosult által a 4. pont szerint szabályszerűen megküldött Lehívás alapján – az alapjogviszony vizsgálata nélkül – a kézbesítéstől számított tizenöt banki napon belül a Jogosult Lehívásban rögzített fizetési számlájára megfizetik a jogosultnak a tulajdonában álló kötvények alapján járó, megjelölt összeget.

4. A garancia érvényesítésének módja

A felszólított Garantőr Társaság kizárólag abban az esetben köteles fizetést teljesíteni, ha a Jogosult írásban, ajánlott tértivevényes postai küldeményként feladott, az érintett Garantőr Társaság székhelyére címzett levélben, az alábbi tartalmi követelmények hiánytalan betartása mellett fizetésre szólítja fel (a továbbiakban: Lehívás):

- (a) Kötvények megnevezése;
- (b) Kötvények ISIN kódja;
- (c) Jogosult tulajdonában álló Kötvények darabszáma;
- (d) Kötvények feletti tulajdonjog igazolása (értékpapír számla vezető befektetési vállalkozásnak a Lehívás postára adásának időpontjában egy munkanapnál nem régebbi igazolása arról, hogy a Lehívással érintett Kötvényeket a Jogosult mint értékpapírszámla tulajdonos számláján tartják nyilván);
- (e) a Garancianyilatkozat 3. pontjában szereplő fizetési kötelezettségek közül azoknak az egyértelmű megjelölése, amelyeknek a Kötelezett határidőre nem tett eleget, vagy a kötvényfeltételekben meghatározott Lejárat Előtti Visszavásárlást kiváltó esemény bekövetkezéne egyértelmű megjelölése, amely alapján a Kötelezett a Kötvények Lejárat Előtti Visszavásárlására kötelezett és annak kijelentése, hogy ezen kötelezettségét a Kötelezett nem teljesítette;
- (f) kifejezett nyilatkozat arról, hogy a Kötelezett a megjelölt kötelezettségeit határidőben nem teljesítette (ideértve különösen, de nem kizárólagosan bármely, a jelen Garancianyilatkozat 3. pontjában hivatkozott fizetési kötelezettséget, valamint a kötvényfeltételekben meghatározott bármely Lejárat Előtti Visszavásárlást kiváltó esemény vonatkozásában felmerülő fizetési kötelezettséget is);
- (g) a Jogosult azon fizetési számlájának megjelölése, amelyre a Jogosult a fizetési kötelezettség teljesítését kéri;
- (h) ha a Jogosult a Lehívást követően és a Garantőr Társaság általi teljesítés határideje előtt a Kötvények tulajdonjogát át kívánja ruházni, akkor a Jogosult kifejezett nyilatkozata arról, hogy a Garantőr Társaság a Jogosult helyett kinek és mely fizetési számlára teljesítse a fizetési kötelezettségét.

A Garantőr Társaság késedelem nélkül értesíti a Kötelezettet a Lehívás kézhezvételéről továbbá a teljesítés megtörténtéről.

A Lehívás kézbesítettnek tekintendő, ha (i) a Garantőr Társaság a Lehívást tartalmazó küldeményt átvette, (ii) a Garantőr Társaság a Lehívást tartalmazó küldemény átvételét megtagadta, (iii) a Lehívást tartalmazó küldemény a 'címezett ismeretlen helyre költözött' vagy 'nem kereste' vagy 'ismeretlen' vagy ezekkel egyenértékű jelzéssel érkezik vissza.

5. Mentésülés a fizetési kötelezettség alól

Ha a Garantőr Társaság rendelkezésére álló információk alapján a Lehívás jogának gyakorlása nem a fenti 4. pontban meghatározottak pontos betartásával történik, illetve nyilvánvalóan visszaélészerű vagy rosszhiszemű, a Garantőr Társaság nem köteles fizetést teljesíteni és a már teljesített fizetést visszakövetelheti. A visszakövetelésre a Garantőr Társaság által – a visszakövetelés alapjául szolgáló körülményről való tudomásszerzést követő öt banki napon belül – a Jogosult részére (illetve azon személy részére, akinek a fizetést teljesítette) ajánlott tértivevényes postai küldeményként feladott, az érintett székhelyére címzett értesítés útján kerül sor azzal, hogy a Garantőr Társaság az értesítésben a visszakövetelés indokát köteles megjelölni.

A Lehívás jogának gyakorlása nyilvánvalóan visszaélészerű vagy rosszhiszemű a Ptk. 6:436. § szerinti esetekben.

Ha a Jogosult a Kötvények feletti tulajdonjogot a Lehívás benyújtását követően, de a Garantőr Társaságok általi teljesítés határidejét megelőzően úgy ruházza át, hogy ennek tényéről és az új Jogosult részére történő fizetéshez szükséges adatokról a Garantőr Társaságot előzetesen nem értesíti, akkor a Garantőr Társaságok a Jogosult részére történő teljesítéssel szabadulnak az érintett kötelezettségük alól és ebben az esetben az új Jogosult az érintett kötelezettség teljesítését nem igényelheti vagy érvényesítheti a Garantőr Társaságokkal szemben.

6. Záró rendelkezések

A jelen Garancianyilatkozatból az abban foglalt garancia kötelezettségvállalásból származó bármely jogvita esetén a magyar jog az irányadó és a magyar bíróságok rendelkeznek hatáskörrel és illetékességgel.

Jelen Garancianyilatkozat egy eredeti példányban kerül kibocsátásra.

Kelt: Budapest, 2021. augusztus 11. **INTER-BUSINESS Kft.**

3768 Becskeháza, Fő u. 26.
Adószám: 10436765-2-05

**INTER-BUSINESS Befektető, Tanácsadó, Kiadó
és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Garantőr1**

képviseli: Székely Ádám ügyvezető

Infogroup Holding Kft.

Adószám: 10272835-2-43

1115 Bp., Bartók Béla út 105-113.

**Innovinia Holding Korlátolt
Felelősségű Társaság
Garantőr2**

képviseli: Székely Ádám ügyvezető