

Infogroup Holding Kft.

Vezetőségi Jelentés
a 2022. év üzleti tevékenységről

1. Vezetőségi jelentés

1.1. Infogroup Csoport üzleti környezete

Az Infogroup Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban Infogroup Holding vagy Társaság) az „Infogroup 2031_A” kötvényben vállalt jelentési kötelezettsége, a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „a BÉT általános üzletszabályzata” (a továbbiakban Szabályzat), valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban PM rendelet) alapján elkészítette és ezúton közzéteszi a 2022-es évre vonatkozó éves, konszolidált jelentését (továbbiakban Éves Jelentés).

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

A Társaság Éves Jelentésében szereplő információk független könyvvizsgáló által auditálásra kerültek, aki azt korlátozásmentes audit jelentéssel látta le.

1.1.1. Infogroup Csoport konszolidálásba bevont vállalatai

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

Az Infogroup Holding, valamint az Innovinia Holding Kft együttesen tulajdonolják az Infogroup Csoport többi tagját. A két holding társaság végső tulajdonosi szerkezetét mutatja be az alábbi táblázat 2022.12.31-re vonatkozóan:

	Holding társaságok	Adószám	Üzleti fókusz	Székely Ádám	dr Székely István	Székely Ildikó	dr. Székely Attila	IFGP Invest Kft.	Összesen
1	Infogroup Holding Kft.	10272835-2-43	Holding	51%	21%	10%	15%	3%	100%
2	Innovinia Holding Kft.	10690341-2-43	Holding	97%	0%	0%	0%	3%	100%

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

	Leányvállalatok	Adószám	Üzleti fókusz	Infogroup Holding tulajdoni hányada	Innovinia Holding tulajdoni hányada	Inter-Business tulajdoni hányada	Összesen
1	INTER-BUSINESS Kft.	10436765-2-05	Tematikus holding társaságok	88,52%	-	-	88,52%
2	Infogroup Ipari Ingatlan Kft.	24715629-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
3	Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.	26144485-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
4	IMM Konzorcium Kft.	25751057-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
5	Info Kft.	10453375-2-05		18,03%	-	81,97%	100,00%

	Leányvállalatok	Adószám	Üzleti fókusz	Infogroup Holding tulajdoni hányada	Innovinia Holding tulajdoni hányada	Inter-Business tulajdoni hányada	Összesen
6	Infogroup Management Kft.	10514700-2-43	Menedzsment társaságok	27,00%	51,00%	22,00%	100,00%
7	Infogroup FM Kft.	14796339-2-43		-	-	100,00%	100,00%
8	Bartók Next Kft.	22778084-2-43		-	-	70,01%	70,01%
9	Bartók Projekt Kft.	11678021-2-43		-	-	70,01%	70,01%
10	BU 5 Ingatlanbefektető Kft.	26214492-2-43		-	-	72,33%	72,33%
11	Formen-Bau Kft.	12493566-2-43		-	-	100,00%	100,00%
12	Group-Fin Kft.	25768761-2-43		-	-	90,00%	90,00%
13	IB Irodaház Kft.	13745990-2-43		-	-	70,01%	70,01%
14	Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	26392891-2-03		20,00%	80,00%	-	100,00%
15	Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	27033027-2-03		10,2%	40,8%	-	51,00%
16	IGPark Miskolc Kft.	22609054-2-09		20,00%	80,00%	-	100,00%
17	Polgár-Invest Kft.	11143732-2-09		15,4%	61,6%	-	77,00%
18	Polgári Vasút Kft.	13860110-2-09		Projektcégek	7,7%	30,8%	50%
19	Szirmabesenyő Invest Kft.	26338161-2-43	20,00%		80,00%	-	100,00%
20	Tiszaújváros-Invest Kft.	25877292-2-43	10,02%		40,08%	-	50,10%
21	K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	25758683-2-43	14,84%		59,34%	-	74,17%
22	IGPark Kecskemét Kft.	27774504-2-03	10,98%		43,91%	-	54,89%
23	City-West Hotel Kft.	25784923-2-43	10,00%		40,00%	-	50,00 %
24	Complex-Ház Ingatlanhasznosító Kft.	26138057-2-43	10,00%		40,00%	-	50,00 %
25	Complex-Parkoló Ingatlanhasznosító Kft.	26138088-2-43	10,00%		40,00%	-	50,00 %

2022-ben a konszolidációs kör az újonnan alapított IGPark Kecskemét Kft-vel bővült, míg a Kecskemét Déli Ipari Park Kft. és a Polgár Ipari Ingatlan Kft. kikerült ebből, mivel ezen a vállalatokat az Infogroup Csoport értékesítette.

Ezen túlmenően a konszolidációba bevont társaságok köre a 2022-ben megvásárolt City-West Hotel Kft-vel, valamint a Complex-Ház Ingatlanhasznosító Kft.-vel és a Complex-Parkoló Ingatlanhasznosító Kft-vel bővült, mely társaságoknak az Infogroup Csoport 50%-ban tulajdonosa. A konszolidációba a közös irányításnak megfelelően 50 %-os mértékben kerültek bevonásra.

1.1.2. Az Infogroup Csoport tevékenysége

A cégcsoport tevékenysége az alábbi területeket fedi le:

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

Ingatlanfejlesztés

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

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

Mindezekon túl az Infogroup Csoport folyamatosan vizsgálja egyéb kereskedelmi ingatlanpiaci szegmensben való megjelenést a portfólió koncentrációs kockázatának csökkentése érdekében, melynek eredményeként 2022 folyamán a City-West Kft-ben szerzett 50%-os üzletrésszel belépett a hotel szegmensbe is.

Ingatlan befektetés / Akvizíciók / Befektetői együttműködések

A befektetési tevékenység legfőbb célja, hogy az Infogroup Csoport tranzakciós, bérbeadási és ingatlan-gazdálkodási tapasztalatára építve az akvizíciós lehetőségek jól definiált körét célozza meg. Ezek olyan lehetőségek, melyek az intézményi befektetők számára nem elég nagy méretűek, vagy komplikáltak, illetve a magyar nem szakmai befektetői kör számára már nagy méretűek, vagy nemzetközi vetülettel rendelkeznek. Aktív befektetőként az Infogroup Csoport azokra a lehetőségekre összpontosít, ahol a tulajdonába került ingatlan értéke a Csoport kezelésében növekszik. Az Infogroup Csoport releváns tapasztalattal rendelkezik más pénzügyi vagy szakmai befektetőkkel való együttműködésben, melyre jó példa a Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alappal való közös befektetése, a Kecskemét Nyugati Ipari Park területén 37.000 m²-t meghaladó bérbeadott ipari terület. Az ingatlanfejlesztési tapasztalataira alapozva az Infogroup Csoport inkább a munkaigényesebb, potenciálisan nagyobb erőfeszítést és ezzel együtt nagyobb megtérülést ígérő lehetőségeket keresi.

Ingatlan üzemeltetés / Bérbeadás / Asset menedzsment / Pénzügyi menedzsment

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

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

1.2. Hitelminősítés

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstraße 5 D-10785 Berlin) (továbbiakban: „Hitelminősítő”) 2023. március 27-i dátummal publikálta az Infogroup Holding Kft. hitelminősítését. A Hitelminősítő riportjában az Infogroup Holding Kft. minősítését **BB-/Stable** kategóriában, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított kötvény minősítését **BB-** kategóriában állapította meg.

A Hitelminősítőnek a fenti minősítése elérhető Hitelminősítő honlapján: <https://www.scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/173729>

1.3. Az Infogroup Cégcsoport jelentős gazdasági eseményei 2022. évben

1.3.1. POLGÁR-INVEST Kft logisztikai csarnok fejlesztés:

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

1.3.2. IGPark Miskolc Kft fejlesztés elindítása

Az Infogroup Csoport 100%-os tulajdonában álló IGPark Miskolc Kft 2021.IV. negyedévében telekalkvizíció keretében 6,4 hektár fejlesztési telket vásárolt a Miskolc Mechatronikai Ipari Park területén, a több nagy multinacionális gyártó telehelyének közvetlen közelében. A telek kiemelkedő lokációval rendelkezik mind gyártói, mind logisztikai fejlesztés megvalósításához.

2022. II. negyedévében az IGPark Miskolc Kft. egy 19.130 m²-es új gyártó-, logisztikai csarnok fejlesztéséről döntött, mely built-to suit konstrukcióban valósul meg, amire 2022. április 26-án bérleti szerződést kötött egy multinacionális bérlővel, ezáltal az ingatlan 100%-ban hasznosított.

A fejlesztés finanszírozására a társaság 14.625.000 EUR keretösszegben beruházási hitelszerződést írt alá. A fejlesztés a tervek szerint halad jelentős referenciával rendelkező fővállalkozóval fix vállalkozói díjjal rendelkező generál kivitelezői szerződés mellett, 2023 közepén átadásra kerül a bérlő részére a csarnok.

1.3.3. IGPark Kecskemét Kft fejlesztés elindítása

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

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

A fejlesztés finanszírozására egy 1.800.000.000,-HUF, és egy 12.105.000 EUR keretösszegű beruházási hitelszerződést írt alá a társaság. A fejlesztés a tervek szerint halad jelentős referenciával rendelkező fővállalkozóval fix vállalkozói díjjal rendelkező generál kivitelezői szerződés mellett, a fejlesztés várhatóan 2023 nyarán elkészül. A bérbeadható terület 54%-ára vonatkozóan már bérleti szerződéssel rendelkezik az Infogroup.

1.3.4. Telekértékesítés zárása Kecskeméten

Több éves munka eredményeként a Kecskeméti Déli Ipari Park Kft. az előző pontban bemutatott telekalkvizíció túl cca. 31 hektár fejlesztési területet szerzett meg telekalkvizíció keretében Kecskeméten. 2021.11.05-én az Infogroup Csoport üzletrész adásvételi szerződést írt alá a Kecskeméti Déli Ipari Park Kft. 100%-os üzletrészesének értékesítésére a Kecskeméti Prémium Ipari Park Magántőkealappal, mely tranzakció pénzügyi zárása 2022. februárjában sikeresen meg történt.

1.3.5. Portfólió diverzifikáció: részesedés szerzés egy hotelt tulajdonló társaságban

Az Infogroup Csoport üzletrész adásvételi szerződés keretében megvásárolta a City-West Hotel Kft. 50%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát, mely társaság tulajdonolja az ibis Styles Budapest Citywest hotelt.

1.3.6. Első ESG jelentés elkészült és elfogadásra került a cégcsoport Zöld finanszírozási keretrendszere

A klímaprobléma erősödésével a környezettudatosság és az ESG szemlélet egyre erősebb teret nyer a szabályozásokban is, éppen ezért kiemelt figyelmet fordítunk arra, hogy felelős vállalként az Infogroup Csoport is eleget tegyen ezeknek. A 2021-es évre vonatkozóan elkészült első ESG jelentés, melyet 2022-ben nyilvánosságra hozott a Csoport az alábbi elérhetőségen:

https://infogroup.hu/wp-content/uploads/2023/02/infogroup_esg_HU_final.pdf

Emellett az Infogroup Csoport a jövőben zöld finanszírozás bevonását tervezi, ezért kialakította és validáltatta a Zöld finanszírozási keretrendszerét. Az alábbi linken keresztül érhető el:

https://infogroup.hu/wp-content/uploads/2022/08/Infogroup_Green-Bond-Framework-2022_07_29-final.pdf .

1.4. Az Infogroup Csoport céljai és stratégiája

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

A 2021-ben és a korábbi években lezárt telekalkvizíciók eredményeképpen a következő időszak fejlesztéseire erős telekpozíciókkal rendelkezik az Infogroup Csoport. A megcélzott városokban erős bérlői kereslet tapasztalható, melyet a cégcsoport által működtetett ipari parkok közel 100%-os kiadottsága is bizonyít. Az 1.3 pontban bemutatott, 2022-ben indult, összesen cca. 40.000 m² gyártó- és logisztikai fejlesztések is ezen előző évek előkészítő munkáinak az eredménye.

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

Az Infogroup Csoport a már elindított fejlesztések mellett folyamatosan vizsgálja a meglévő lokációkban és telekpozíciókon további fejlesztések elindítását, valamint keresi azon új lokációkon található telekvásárlási lehetőségeket, melyek beleillenek a cégcsoport stratégiájába és tovább növelik a következő időszak fejlesztési lehetőségeit.

1.5. A vállalkozás főbb erőforrásainak és kockázatainak változása

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

1.5.1. Kivitelezési kockázat

Az építőipar legnagyobb kihívása 2022-ben az elszabaduló alapanyag-ellátási és áremelkedési problémák kezelése, ami 2022-es évben folyamatosan gyorsult, főként az energiaválság és az

ukrán háború következményeiként. Az energiaválság 2022 végére enyhült, továbbá mind a piaci, mind az állami megrendelés állományok csökkentek, viszont energiaárak alakulásának bizonytalansága, illetve a HUF legfontosabb devizákkal (EUR, USD) szembeni magas volatilitása továbbra is nyomást helyez az építőipari kiviteli költségekre.

Az Infogroup Csoport kivitelezési kockázatainak kezelésére nagy hangsúlyt helyez. A 2022-ben elindított, és jelenleg is futó fejlesztések kapcsán aláírt, fix áras generálkivitelezési szerződésekkel rendelkezik a Csoport. A projektjei megvalósítását az építőiparban régóta jelen lévő, stabil pénzügyi háttérrel és munkaerővel, valamint alvállalkozókkal rendelkező fővállalkozók segítségével végzi, kivitelezési szerződések elválaszthatatlan része a kivitelezési időszak alatti jóteljesítési bankgarancia, a használatba vétel után jótállási bankgarancia; vagy pedig a bankgaranciák összegének megfelelő visszatartások a fővállalkozói számlákból.

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

1.5.2. Finanszírozási kockázat

Az Infogroup Csoport döntően hosszú lejáratú finanszírozással rendelkezik, melynek adósságszolgálati jöl igazodik a Csoport eredménytermelő képességéhez. A finanszírozás 92%-ot meghaladó része fix kamatozású, így a meglévő finanszírozások kapcsán a kamatkockázat kezeit.

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

Az Infogroup Csoport LTV mutatója jelentősen javult, 2022 év végén 29,3%, mely lehetőséget adhat a meglévő ingatlanok további refinanszírozására, ezzel biztosítva addicionális likviditást Csoport részére.

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

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

2. Infogroup Holding Kft. 2022. december 31-re végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámolója

Az Infogroup Csoport 2021. és 2022. teljes üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) adatok független könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok.

Az Infogroup Csoport konszolidált beszámolójában szereplő mérlegadatok HUF-ban kerülnek bemutatásra. Az Infogroup Csoport EUR-ban könyvelt társasági adatainak átszámítását a Számviteli törvény előírásainak megfelelően a beszámoló fordulónapján érvényes, hivatalos MNB

árfolyamon kerülnek átszámításra. A mérlegtételek változásában így megjelenik az összehasonlított időszakok közötti árfolyam mozgásból eredő változás¹, ami jelen esetben jelentős.

2.1.1. Konzolidált éves beszámoló - mérleg (adatok ezer Ft-ban)

Minden adat HUF '000	Megjegyzések	KONSZOLIDÁLT adatok		Változás (2021/ 2022) ezer Ft
		2021.	2022.	
Eszközök				
Befektetett eszközök				
Immateriális javak		64 200	29 451	-34 749
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		64 200	24 486	-39 714
Vagyoni értékű jogok		0	3 336	3 336
Szellemi termékek		0	1 629	1 629
Tárgyi eszközök		41 394 123	58 763 197	17 369 074
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok		28 050 306	32 269 399	4 219 093
Műszaki berendezések, gépek, járművek	1.	231 634	466 476	234 841
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		127 163	128 923	1 760
Beruházások, felújítások	2.	1 428 794	7 798 564	6 369 770
Beruházásokra adott előlegek		35 582	8 316	-27 266
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	3.	11 520 645	18 091 520	6 570 875
Befektetett pénzügyi eszközök		1 250 061	1 190 442	-59 619
Tartós jelentős tulajdoni részesedés		295 950	405 042	109 092
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak		489 934	582 682	92 748
Egyéb tartós részesedés		0	0	0
Egyéb tartósan adott kölcsön		185 465	202 718	17 253
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		278 712	0	-278 712
Befektetett eszközök összesen		42 708 384	59 983 090	17 274 706
				0
				0
Forgóeszközök				
Készletek		17 224	14 510	-2 715
Anyagok		0	2 014	2 014
Befejezetlen és félkész termékek		0	0	0
Késztermékek		0	0	0
Áruk		0	2 111	2 111
Készletekre adott előlegek		17 224	10 385	-6 839
Követelések		2 512 021	2 486 304	-25 717
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		314 291	460 001	145 710
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben		332 858	171 190	-161 668
Egyéb követelések		1 800 217	1 695 982	-104 235
Konzolidációból adódó (számított) társ.adó követelés		64 655	159 131	94 476
Értékpapírok		522	522	0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		522	522	0
Pénzeszközök		5 559 048	11 405 730	5 846 682
Pénztár, csekkek		2 810	5 751	2 941
Bankbetétek		5 556 238	11 399 979	5 843 741
Forgóeszközök összesen		8 088 815	13 907 065	5 818 250
				0
				0
Aktív időbeli elhatárolások				
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		98 948	178 410	79 462
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		3 453	118 972	115 519
Halasztott ráfordítások				0
Aktív időbeli elhatárolások összesen		102 401	297 382	194 981
				0
Eszközök összesen		50 899 600	74 187 536	23 287 937

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

- Az Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok mérleg sor változása döntően az Infogroup Csoport fejlesztési és akvizíciós aktivitásának köszönhető, melyek közül a főbb tételek:
 - a Polgár-Invest Kft elkészült a Polgár Ipari Park területén megépített és aktivált logisztikai csarnok épülettel („D” ütem).
 - City West Kft. 50%-os üzletrészesének akvizíciója okán a társaság bekerült a konszolidációs körbe.

¹ a 2021 év végi 369 HUF/EUR után 2022.év végén 400,25 HUF/EUR volt a záró MNB középárfolyam.

A fenti növekményt csökkenti az elszámolt értékcsökkenés összege, emeli viszont a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása.

2. A Beruházások mérleg sor egyenlegét döntően az IGPark Kecskemét Kft-ben, illetve az IGPark Miskolc Kft-ben elindult fejlesztések eddigi ráfordításai teszik ki. A mérleg sor több kisebb, egyéb ingatlan kapcsán folytatott kiegészítő beruházási tevékenység eredményét tartalmazza még.
3. Az Infogroup Csoport 2020. év végén úgy döntött, hogy tényleges eszközérték bemutatása érdekében az eddig bekerülési értéken nyilvántartott, jelentős értéket képviselő cash-flow termelő ingatlanjait független, a finanszírozó bankok által is elfogadott, nemzetközi ingatlanértékelő társaságok által készített értékbecslések szerinti piaci értéken mutatja ki. A kapcsolódó értékhelyesbítés összegét a Csoport választott könyvvizsgálója a Számviteli törvény előírásainak megfelelően validálta, és megfelelőnek minősítette.

A 2022. évi értékhelyesbítés növekmény döntően az alábbiakból tevődik össze:

- a cégcsoporthoz tartozó K1K2 Kft által tulajdonolt irodaház piaci értéken került kimutatásra;
- City-West Kft. akvizíciója és konszolidációs körbe történő bevonása;
- a meglévő ingatlanok friss értékbecslések által meghatározott piaci értékének változása;
- a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása teszi ki.

Minden adat HUF '000		KONSZOLIDÁLT adatok		Változás (2021/ 2022) ezer Ft
	Megjegyzések	2021.	2022.	
Források				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		665 171	1 966 761	1 301 590
Tőketartalék		1 406 711	2 402 448	995 737
Eredménytartalék		8 149 330	10 065 923	1 916 593
Lekötött tartalék		79 761	89 486	9 725
Értékelési tartalék		11 520 645	18 091 520	6 570 875
Érték helyesbítés értékelési tartaléka		11 520 645	18 091 520	6 570 875
Konszolidációs különbözet		690 518	873 581	183 063
Adózott eredmény		1 587 311	4 266 181	2 678 870
Saját tőke összesen	4.	24 099 446	37 755 899	13 656 453
Céltartalékok				
CÉLTARTALÉKOK		0	0	0
Kötelezettségek				
HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK				
HOSSZÚ LEJÁRÁRA TŰ KÖTELEZETTSÉGEK				
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		22 505 651	29 734 296	7 228 645
Tartozások kötvénykibocsátásból		1 005 514	2 106 888	1 101 374
Beruházási és fejlesztési hitelek		4 500 000	4 500 000	0
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	5.	16 503 431	22 257 834	5 754 403
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		76 179	76 965	786
Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben		0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	312 044	312 044
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		420 527	480 565	60 038
RÖVID LEJÁRÁRA TŰ KÖTELEZETTSÉGEK		2 368 647	4 514 064	2 145 416
Rövid lejáratú kölcsönök		0	77 000	77 000
Rövid lejáratú hitelek	5.	1 238 208	1 613 619	375 411
Vevőtől kapott előlegek		12 030	4 650	-7 380
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	6.	87 622	1 681 993	1 594 372
Rövid lejáratú egyéb rész. visz. lévő váll. szemben		18 000	0	-18 000
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		1 012 788	1 136 802	124 014
Kötelezettségek értékelési különbözete				0
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				0
Kötelezettségek összesen		24 874 299	34 248 361	9 374 061
Passzív időbeli elhatárolások				
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		190 300	182 991	-7 309
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		150 104	321 057	170 953
Halasztott bevételek		1 585 451	1 679 229	93 778
Passzív időbeli elhatárolások összesen		1 925 855	2 183 277	257 422
Források összesen		50 899 600	74 187 536	23 287 937

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

4. A saját tőke változását döntően az éves konszolidált eredmény, az ingatlanok értékhelyesbítésének növekedése, valamint a 1.3.3. pontban bemutatott külső tőkebevonás indukálta.
5. Az Infogroup Cégcsoport pénzügyi szembeni kötelezettségeinek változása egyrészt az IGPark Kecskemét Kft és az IGPark Miskolc Kft által elindított fejlesztésekhez kapcsolódó, továbbá a Polgár-Invest Kft. „D” fejlesztéséhez kapcsolódó banki finanszírozás lehívásából, valamint a projekt társaságok hitelszerződéseinek normál törlesztéséből ered.
6. A szállító állomány növekedése az IGPark Kecskemét Kft-ben és az IGPark Miskolc Kft-ben elindított fejlesztések generálkivitelezői munkálataihoz kapcsolódik. A fizetési kötelezettségek határidőben történő teljesítéséhez rendelkezésre áll a megfelelő likviditás.

2.1.2. Konszolidált éves beszámoló - eredménykimutatás (adatok ezer Ft-ban)

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok			
Megjegyzések	2021.	2022.	Változás (2021/ 2022) ezer Ft	
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4 603 354	5 501 353	897 999	
Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)	4 603 354	5 501 353	897 999	
Aktívált saját teljesítmények értéke(±03+04.)			0	
Egyéb bevételek	221 015	382 292	161 277	
III.sorból: visszaírt értékvesztés			0	
Anyagköltség	176 237	343 091	166 853	
Igénybe vett szolgáltatások értéke	495 765	851 755	355 990	
Egyéb szolgáltatások értéke	39 678	44 203	4 525	
Eladott áruk beszerzési értéke	530	15 879	15 349	
Eladott (közvetített) szolgáltatások	1 011 796	988 725	-23 071	
Anyagjellegű ráfordítások	1 724 006	2 243 652	519 646	
Béreköltség	316 927	383 746	66 820	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 352	4 244	2 892	
Bérráulékok	51 517	47 680	-3 838	
Személyi jellegű ráfordítások	369 795	435 670	65 875	
Értécsökkenési leírás	501 419	615 939	114 519	
Egyéb ráfordítások	276 992	393 433	116 440	
Ebből: adósságkonszolidáció miatti konszol. kül.	50 738	32 887	-17 851	
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	1 952 156	2 194 951	242 795	
Kapott (járó) osztalék és részesedés	18	0	-18	
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	2 359 761	2 359 761	
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai	17 206	126 010	108 804	
Egyéb kapott kamatok	5 942	147 972	142 030	
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	245 039	618 231	373 192	
Pénzügyi műveletek bevételei	268 205	3 251 974	2 983 769	
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	18 747	18 747	
Fizetendő kamatok	569 217	845 524	276 307	
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	63 831	276 168	212 337	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	633 048	1 140 439	507 391	
Pénzügyi műveletek eredménye	-364 843	2 111 535	2 476 378	
Adózás előtti eredmény	1 587 311	4 306 486	2 719 175	
Adófizetési kötelezettség	34 507	134 781	100 274	
Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet	-34 507	-94 476	-59 969	
Adózott eredmény	1 587 311	4 266 181	2 678 870	

1. Az árbevétel növekedésének főbb tényezőit:
 - a Polgár Invest Kft-ben 2021. II. negyedévében és 2022-ben átadott „C” és „D” ütem által már teljes kihasználtságban termelt bérleti bevétel;
 - a továbbszámolt közüzemi díjak emelkedése;
 - továbbá a bérleti szerződések inflációkövetése illetve a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása teszi ki.
2. A pénzügyi műveletek jelentős eredményének döntő részét a 2022. első félévében zárt Kecskeméti Déli Ipari Park Kft. értékesítésén elért eredmény teszi ki.

2.1.3. Az Infogrup Csoport teljesítményét bemutató mutatószámok

Mutató	2019	2020	2021.	2022.
EBITDA margin	40,4%	54,1%	53,3%	51,1%
Nettó adósság/EBITDA	16	5,7	6,8	4,0
Kamatfedezeti ráta (EBITDA/Fizetett kamatok)	7,5	6,5	4,3	5,0
LTV	44%	38%	41%	29,3%

3. KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

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

- a 2022. gazdasági évről az alkalmazható számviteli előírások alapján és a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített egyedi és összevont (konszolidált) beszámoló valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről,
- a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi évet érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, továbbá
- az éves egyedi és összevont (konszolidált) beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta, aki azt korlátozásmentes audit jelentéssel látta le.

Budapest, 2023. április 28.



Székely Ádám
Infogroup Holding Kft.
ügyvezető igazgató