

Infogroup Holding Kft.

Vezetőségi Jelentés
a 2023. I. félév üzleti tevékenységéről

1. Vezetőségi jelentés

1.1. Infogroup Csoport üzleti környezete

Az Infogroup Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban Infogroup Holding vagy Társaság) az „Infogroup 2031_A” kötvényben vállalt jelentési kötelezettsége, a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „a BÉT általános üzletszabályzata” (a továbbiakban Szabályzat), valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban PM rendelet) alapján elkészítette és ezúton közzéteszi a 2023-as év első hat hónapjára vonatkozó féléves, konszolidált jelentését (továbbiakban Féléves Jelentés).

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

A Társaság Féléves Jelentésében szereplő információk független könyvvizsgáló által auditálásra nem kerültek.

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 halmazódásoktól mentes objektív és valós megítéléséhez szükséges információkat tartalmazó, egy vállalatként mutassa be. Az Infogroup Csoport a Számviteli törvény előírása szerint nem kötelezett konszolidált beszámoló készítésére.

Az Infogroup Holding, valamint az Innovinia Holding Kft együttesen tulajdonolják az Infogroup Csoport többi tagját. A két holding társaság tulajdonosi szerkezetét mutatja be az alábbi táblázat¹:

	Holding társaságok	Adószám	Üzleti fókusz	Encore Holding Kft.	dr Székely István	Székely Ildikó	IFGP Invest Kft.	Összesen
1	Infogroup Holding Kft.	10272835-2-43	Holding	66%	21%	10%	3%	100%
2	Innovinia Holding Kft.	10690341-2-43	Holding	97%	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%

¹ 2023. I. félévében dr. Székely Attila kilépett a holding társaságok tulajdonosi köréből, míg Székely Ádám az üzletrészeit az általa 100%-ban tulajdonolt Encore Holding Kft.-be apportálta. Az Infogroup Csoport a többségi tulajdonosa így változatlanul Székely Ádám.

	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%	27,00%	22,00%	76,00%
7	Infogroup FM Kft.	14796339-2-43		-	-	100,00%	100,00%
8	Bartók Next Kft.	22778084-2-43	Projektcégek	-	-	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	Group-Fin Kft.	25768761-2-43		-	-	100,00%	100,00%
12	IB Irodaház Kft.	13745990-2-43		-	-	70,01%	70,01%
13	Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	26392891-2-03		20,00%	80,00%	-	100,00%
14	Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	27033027-2-03		10,2%	40,8%	-	51,00%
15	IGPark Miskolc Kft.	22609054-2-09		20,00%	80,00%	-	100,00%
16	Polgár-Invest Kft.	11143732-2-09		15,4%	61,6%	-	77,00%
17	Polgári Vasút Kft.	13860110-2-09		7,7%	30,8%	50%	88,50%
18	Szirmabesenyő Invest Kft.	26338161-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
19	Tiszaújváros-Invest Kft.	25877292-2-43		10,02%	40,08%	-	50,10%
20	IGPark Logisztikai Kft.	32229196-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
21	IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.	32259571-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
22	IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft.	32276019-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
23	IGPark KD Invest Kft.	32317628-2-13		20,00%	80,00%	-	100,00%
24	IGPark M Észak Kft.	32331981-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
25	K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	25758683-2-43	10,02%	40,08%	-	50,1%	
26	IGPark Kecskemét Kft.	27774504-2-03	10,21%	40,82%	-	51,03%	
27	City-West Hotel Kft.	25784923-2-43	10,00%	40,00%	-	50,00%	

2023-ban a konszolidációs kör az alábbiak szerint változott:

- bővült az újonnan alapított **IGPark Logisztika Kft**-vel, **IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft**-vel, **IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft**-vel, **IGPark KD Invest Kft**-vel, valamint az **IGPark M Észak Kft**-vel
- a **Formen-Bau Kft.**-t értékesített a cégcsoport
- a **Complex-Ház Ingatlanhasznosító Kft.** és a **Complex-Parkoló Ingatlanhasznosító Kft.** esetében 26%-ra csökkent az Infogroup Csoport tulajdoni hányada, így kikerültek a konszolidációs körből.

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 szegmensekben. 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.

Mindezekén túl az Infogroup Csoport folyamatosan vizsgálja egyéb kereskedelmi ingatlanpiaci szegmensben való megjelenést a portfólió koncentrációs kockázatának csökkentése érdekében, melynek eredményeként 2022 folyamán 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.

Ezen ingatlan beruházások jellemzően magas hozzáadott értéket előállító feldolgozóipari ágazatok mint járműipar, elektronikai ipar, villamos berendezési ipar képviselőinek és beszállítói körének termelő és szolgáltató infrastruktúra igényeinek kielégítésére alkalmasak, valamint egyéb logisztikai (pl. FMCG) igényeket elégítenek ki.

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 munkai igényesebb, 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 (bérlet és értékesítés egyaránt), 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 2023. I félévében

1.3.1. IGPark Miskolc Kft gyártó csarnok fejlesztés befejezése

Az Infogroup Csoport 100%-os tulajdonában álló IGPark Miskolc Kft 2022. II. negyedévében az IGPark Miskolc Kft. egy 19.130 m²-es új gyártó-, logisztikai csarnok fejlesztést indított el, mely built-to suit konstrukcióban valósult 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 fejlesztett csarnok a terveknek megfelelően 2023.Q3 folyamán elkészült és átadásra került a bérlő részére.

1.3.2. IGPark Kecskemét Kft raktárcsarnok fejlesztés befejezése

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 Mercedes 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 fejlesztett csarnok a terveknek megfelelően 2023.Q3 folyamán elkészült és átadásra került a bérlő részére. A bérbeadható terület 89,95%-ára vonatkozóan bérleti szerződéssel rendelkezik az Infogroup.

1.3.3. Tiszaújváros-Invest Kft csarnok bővítés

A Tiszaújváros Invest Kft 2023.03.22-én a bérleti szerződés módosítást írt alá az általa tulajdonolt csarnokot bérlő társasággal további 2880 m² gyártóterület fejlesztésére és 2880 m² raktárterület átalakítására. A fejlesztés rendben zajlik, befejezése 2023.Q4-ben várható.

1.3.4. IGPark KD Invest Kft. logisztikai- és gyártócsarnok fejlesztés

Az Infogroup Csoport 100 %-os tulajdonában álló IGPark KD Invest Kft. 2023 első félévében tárgyalásokat folytatott egy multinacionális gyártó céggel, hogy ezen társaság részére Kecskeméten egy új, 14.700 m²-es gyártó-, logisztikai csarnokot hozzon létre, majd megállapodásban szereplő feltételek teljesülése esetén a gyártó cég részére ezen ingatlant értékesítse. A megállapodás aláírása

2023. augusztusában megtörtént, a csarnok beruházás a kiválasztott generál kivitelezővel elindult, várható átadás 2024.Q3.

1.3.5. Üzletrész értékesítés

Az Infogroup Csoport üzletrész adásvételi szerződés keretében értékesítette a Complex-Ház Kft. és Complex-Parkoló Kft. társaságok 24%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát.

1.3.6. Telekértékesítés

Az Infogroup Csoport telek adásvételi szerződés keretében értékesített 8,3 ha telek területet Polgár lokációban, ami jelentős egyszeri bevételt generált a Cégcsoport számára.

1.3.7. Budapesti Értéktőzsde Nyrt által szervezett ESG tanácsadási program

Az Infogroup Management Kft. a Budapesti Értéktőzsde Nyrt által szervezett ESG tanácsadási program keretében 2023.júniusában *Haladó* szintű minősítést szerzett. Ennek keretében az Infogroup Management Kft-re készített 2022-es ESG jelentés az alábbi linken érhető el:

[https://infogroup.hu/wp-content/uploads/2023/06/Infogroup ESG Jelentes 2022 ESG-Pilot-palyazat.pdf](https://infogroup.hu/wp-content/uploads/2023/06/Infogroup_ESG_Jelentes_2022_ESG-Pilot-palyazat.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 telekakvizíciók eredményeképpen a következő időszak fejlesztéseihez 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 és 2023 folyamán befejezett, összesen cca. 40.000 m² gyártó- és logisztikai fejlesztések is ezen előző évek előkészítő munkáinak az eredménye. 2023 év végéig hasonló mértékben tervez a cégcsoport új fejlesztéseket indítani, melynek kapcsán a tárgyalások folyamatban vannak.

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 volt, főként az energiaválság és az ukrán háború következményeként. Ennek ellenére a 2022-ben elindított és 2023-ban lezárt fejlesztések rendben teljesültek.

2023-ra ezen kockázat enyhült, azonban energiaárak alakulásának bizonytalansága, illetve a HUF legfontosabb devizákkal (EUR, USD) szembeni magas volatilitása továbbra is nyomást helyezhet az építőipari kiviteli költségekre.

Az Infogroup Csoport kivitelezési kockázatainak kezelésére nagy hangsúlyt helyez. 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 jól igazodik a Csoport eredménytermelő képességéhez. A finanszírozás 92%-ot meghaladó része fix kamatozású, így a meglévő finanszírozások kapcsán a kamatkockázat kezelt.

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, 2023. I. félév végén 31,2%, 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. 2023. június 30-ra végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámolója

Az Infogroup Csoport 2022. teljes üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) adatok független könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok, míg a 2022. és a 2023. féléves összevont (konszolidált) tény adatokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Az Infogroup Csoport konszolidált beszámolójában szereplő mérlegadatok HUF-ban kerülnek bemutatásra. Az Infogroup Csoport EUR-ban könyvelt társasági adatainak átszámítását a Számviteli törvény előírásainak megfelelően a beszámoló fordulónapján érvényes, hivatalos MNB árfolyamon kerülnek átszámításra. A mérlegtételek változásában így megjelenik az összehasonlított időszakok közötti árfolyam mozgásból eredő változás², ami jelen esetben jelentős.

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

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok			
	Megjegyzések	2022. I. félév	2022.	2023. I. félév
Eszközök				
Befektetett eszközök				
Immateriális javak		34 388	29 451	17 136
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		33 737	24 486	13 973
Vagyoni értékű jogok		0	3 336	2 522
Szellemi termékek		651	1 629	641
Tárgyi eszközök		44 863 735	58 763 197	59 627 209
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok		30 787 924	32 269 399	29 697 186
Műszaki berendezések, gépek, járművek		422 574	466 476	414 192
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		114 004	128 923	132 014
Beruházások, felújítások	1.	1 149 933	7 798 564	12 259 423
Beruházásokra adott előlegek		2 264	8 316	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	2.	12 387 035	18 091 520	17 124 394
Befektetett pénzügyi eszközök		1 673 138	1 190 442	1 454 541
Tartós jelentős tulajdoni részesedés		295 950	405 042	430 248
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak		531 934	582 681	472 886
Egyéb tartós részesedés		0	0	0
Egyéb tartósan adott kölcsön		185 465	202 718	551 407
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		659 789	0	0
Befektetett eszközök összesen		46 571 260	59 983 089	61 098 886
Forgóeszközök				
Készletek		10 385	14 510	15 624
Anyagok		0	2 014	3 630
Áruk		10 385	2 111	1 609
Készletekre adott előlegek		0	10 385	10 385
Követelések		2 097 993	2 486 304	2 403 192
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		397 597	460 001	481 619
Követelések jelentős tul.rész.vállalkozással szemben		0	0	0
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben		382 081	171 190	171 190
Egyéb követelések		1 233 876	1 695 982	1 502 389
Követelések értékelési különbözete		0	0	3 810
Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés		84 439	159 131	244 184
Értékpapírok		522	522	522
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		522	522	522
Pénzeszközök		10 026 074	11 405 730	12 734 298
Pénztár, csekkek		2 362	5 751	3 494
Bankbetétek		10 023 712	11 399 979	12 730 804
Forgóeszközök összesen		12 134 974	13 907 065	15 153 635
Aktív időbeli elhatárolások				
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		1 505	178 410	22 760
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		9 958	118 972	19 374
Aktív időbeli elhatárolások összesen		11 463	297 382	42 134
Eszközök összesen		58 717 697	74 187 536	76 294 655

² a 2022.06.30.-án 396,75 HUF/EUR, 2022. év végi 400,25 HUF/EUR, 2023.06.30-án 371,13 HUF/EUR volt a záró MNB középárfolyam.

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

- 1.** A Beruházások mérleg sor egyenlegét döntően az IGPark Kecskemét Kft-ben, illetve az IGPark Miskolc Kft-ben folyó fejlesztések eddigi ráfordításai teszik ki, az ingatlanok 2023.Q3-as elkészültével és használatbavételével kerülnek aktiválásra. A mérleg sor ezen túlmenően több kisebb, egyéb ingatlan kapcsán folytatott kiegészítő beruházási tevékenység eredményét tartalmazza még.
- 2.** 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 értébecslések szerinti piaci értéken mutatja ki. A kapcsolódó érték helyesbítés összegét a Csoport választott könyvvizsgálója a Számviteli törvény előírásainak megfelelően validálta, és megfelelőnek minősítette.

A 2022. évi érték helyesbítéshez képest a csökkenés döntően a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása teszi ki.

Minden adat HUF '000

KONSZOLIDÁLT adatok eFt

	Megjegyzések	2022. I. félév	2022.	2023. I. félév
Források				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		1 251 630	1 966 761	2 239 906
Tőketartalék		1 923 980	2 402 448	2 902 504
Eredménytartalék		10 064 285	10 065 923	13 483 759
Lekötött tartalék		60 349	89 486	88 087
Értékelési tartalék		0	0	0
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		12 387 035	18 091 520	17 124 394
Konszolidációs különbözet		1 004 803	873 581	624 141
Adózott eredmény		2 576 303	4 266 181	2 866 478
Saját tőke összesen	3.	29 268 385	37 755 899	39 329 270
Céltartalékok				
CÉLTARTALÉKOK		0	0	0
Kötelezettségek				
HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK				
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK				
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		2 045 514	2 106 888	946 976
Tartozások kötvénykibocsátásból		4 500 000	4 500 000	4 500 000
Beruházási és fejlesztési hitelek	4.	18 129 773	22 257 834	25 790 896
Egyéb hosszú lejáratú hitelek		77 147	76 965	76 028
Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben		0	312 044	197 965
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		420 528	480 565	480 566
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK				
Rövid lejáratú kölcsönök		50 000	77 000	0
Rövid lejáratú hitelek	4.	687 062	1 613 619	778 673
Vevőtől kapott előlegek		4 650	4 650	4 650
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	5.	758 295	1 681 993	1 516 764
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		0	0	12 661
Rövid lejáratú egyéb rész. visz. lévő váll. szemben		0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		1 009 095	1 136 802	985 743
Kötelezettségek értékelési különbözete				
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
Kötelezettségek összesen		27 682 064	34 248 360	35 290 922
Passzív időbeli elhatárolások				
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		45 670	182 991	55 615
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		37 911	321 057	80 562
Halasztott bevételek		1 683 667	1 679 229	1 538 286
Passzív időbeli elhatárolások összesen		1 767 248	2 183 277	1 674 463
Források összesen		58 717 697	74 187 536	76 294 655

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

- A saját tőke változását döntően az éves konszolidált eredmény, az ingatlanok érték helyesbítésének csökkenése, valamint a 1.3.2. pontban bemutatott, IGPark Kecskemét Kft-hez kapcsolódó külső tőkebevonás indukálta.
- Az Infogroup Célcsoport pénzügyi szembeni kötelezettségeinek változása az IGPark Miskolc Kft által elindított fejlesztésekhez kapcsolódó banki finanszírozás lehívásából, valamint a projekt társaságok hitelszerződéseinek normál törlesztéséből ered.
- 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, 2023.Q3-ban ezek rendben megfizetésre kerültek.

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

Minden adat HUF '000	Megjegyzések	KONSZOLIDÁLT adatok			Változás (2022. I.félév/ 2023. I.félév) %
		2022. I. félév	2022.	2023. I. félév	
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		2 340 093	5 501 353	3 007 288	28,51%
Export értékesítés nettó árbevétele		0	0	0	
Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)	1.	2 340 093	5 501 353	3 007 288	28,51%
Saját termelésű készletek állományváltozása					
Saját előállítású eszközök aktivált értéke					
Aktivált saját teljesítmények értéke(±03+04.)		0			
Egyéb bevételek	2.	554 622	382 292	2 228 060	301,73%
III.sorból: visszaírt értékvesztés					
Anyagköltség		67 047	343 091	262 691	291,80%
Igénybe vett szolgáltatások értéke		407 273	851 755	503 337	23,59%
Egyéb szolgáltatások értéke		22 424	44 203	49 709	121,68%
Eladott áruk beszerzési értéke		343	15 879	0	100,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások		373 890	988 725	605 964	62,07%
Anyagjellegű ráfordítások		870 977	2 243 652	1 421 701	63,23%
Béreköltség		173 902	383 746	234 930	35,09%
Személyi jellegű egyéb kifizetések		837	4 244	2 706	223,38%
Bérfelrakások		21 433	47 680	29 162	36,06%
Személyi jellegű ráfordítások		196 171	435 670	266 798	36,00%
Értékcsökkenési leírás		277 235	615 939	293 047	5,70%
Egyéb ráfordítások		255 345	393 433	631 649	147,37%
Ebből: adósságkonszolidáció miatti konzol. kül.		50 799	32 887	284 437	459,93%
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye		1 294 986	2 194 951	2 622 153	102,49%
Kapott (járó) osztalék és részesedés		0	0	0	0,00%
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		0	2 359 761	347 804	0,00%
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, , árfolyamnyeresége		1 464 417	126 010	35 748	-97,56%
Egyéb kapott kamatok		41 119	147 972	165 371	302,18%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		206 578	618 231	265 878	28,71%
Pénzügyi műveletek bevételei		1 712 113	3 251 974	814 801	-52,41%
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		0	18 747	3 884	0,00%
Fizetendő kamatok		322 109	845 524	417 200	29,52%
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		78 163	276 168	100 042	27,99%
Pénzügyi műveletek ráfordításai		400 271	1 140 439	521 126	30,19%
Pénzügyi műveletek eredménye		1 311 842	2 111 535	293 675	-77,61%
Adózás előtti eredmény		2 606 828	4 306 486	2 915 828	11,85%
Adófizetési kötelezettség		50 309	134 781	134 403	167,15%
Konzolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet		-19 784	-94 476	-85 053	329,91%
Adózott eredmény		2 576 303	4 266 181	2 866 478	11,26%

1. Az árbevétel növekedésének főbb tényezőit:

- továbbá a bérleti szerződések inflációkövetése illetve a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása teszi ki.
- a továbbszámolt közüzemi díjak emelkedése;

2. Az Egyéb bevételek jelentős növekedését döntően az 1.3.6. pontban bemutatott telekértékesítés bevétele indokolja.

2.1.3. *Az Infogrup Csoport teljesítményét bemutató mutatószámok*

Mutató	2020	2021	2022	2023.I. félév
EBITDA margin	54,1%	53,3%	51,1%	96,9%
Nettó adósság/EBITDA	5,7	6,8	4,0	n.a*
Kamatfedezeti ráta (EBITDA/Fizetett kamatok)	6,5	4,3	5,0	7,0
LTV	38%	41%	29,3%	31,2%

*Féléves adatok alapján nem számolható

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 2023. gazdasági év első hat hónapjáról az alkalmazható számviteli előírások alapján és a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített egyedi és összevont (konszolidált) beszámoló valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről,
- a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a pénzügyi évet érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, továbbá
- a féléves összevont (konszolidált) beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2023. szeptember 27.

Székelly Ádám
Infogroup Holding Kft.
ügyvezető igazgató