

**Infogroup Holding Kft.**

**Vezetőségi Jelentés  
a 2023. 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 2023-as 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 2023.12.31-re vonatkozóan:

	Holding társaságok	Adószám	Üzleti fókusz	Encore Holding Kft.	dr Székely István	Székely Ildikó	IFGP Invest Kft.	Összesen
1	<b>Infogroup Holding Kft.</b>	10272835-2-43	Holding	66%	21%	10%	3%	<b>100%</b>
2	<b>Innovinia Holding Kft.</b>	10690341-2-43	Holding	97%	0%	0%	3%	<b>100%</b>

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	<b>INTER-BUSINESS Kft.</b>	10436765-2-05	Tematikus holding társaságok	88,52%	-	-	<b>88,52%</b>
2	<b>Infogroup Ipari Ingatlan Kft.</b>	24715629-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
3	<b>Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.</b>	26144485-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
4	<b>IMM Konzorcium Kft.</b>	25751057-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
5	<b>Info Kft.</b>	10453375-2-05		18,03%	-	81,97%	<b>100,00%</b>
6	<b>Infogroup Management Kft.</b>	10514700-2-43	Menedzsment társaságok	27,00%	27,00%	22,00%	<b>76,00%</b>
7	<b>Infogroup FM Kft.</b>	14796339-2-43		-	-	100,00%	<b>100,00%</b>

	Leányvállalatok	Adószám	Üzleti fókusz	Infogroup Holding tulajdoni hányada	Innovinia Holding tulajdoni hányada	Inter-Business tulajdoni hányada	Összesen
8	Bartók Next Kft.	22778084-2-43	Projektcégek	-	-	70,01%	<b>70,01%</b>
9	Bartók Projekt Kft.	11678021-2-43		-	-	70,01%	<b>70,01%</b>
10	BU 5 Ingatlanbefektető Kft.	26214492-2-43		-	-	72,33%	<b>72,33%</b>
11	Group-Fin Kft.	25768761-2-43		-	-	100,00%	<b>100,00%</b>
12	IB Irodaház Kft.	13745990-2-43		-	-	70,01%	<b>70,01%</b>
13	Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	26392891-2-03		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
14	Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	27033027-2-03		10,2%	40,8%	-	<b>51,00%</b>
15	IGPark Miskolc Kft.	22609054-2-09		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
16	Polgár-Invest Kft.	11143732-2-09		15,4%	61,6%	-	<b>77,00%</b>
17	Polgári Vasút Kft. <sup>1</sup>	13860110-2-09		7,7%	30,8%	50%	<b>88,50%</b>
18	Szirmabesenyő Invest Kft.	26338161-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
19	Tiszaújváros-Invest Kft.	25877292-2-43		10,02%	40,08%	-	<b>50,10%</b>
20	IGPark Logisztikai Kft.	32229196-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
21	IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.	32259571-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
22	IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft.	32276019-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
23	IGPark KD Invest Kft.	32317628-2-13		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
24	IGPark M Észak Kft.	32331981-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
25	K1K2 Ingatlanhasznosító Kft	25758683-2-43		10,02%	40,08%	-	<b>50,1%</b>
26	IGPark Kecskemét Kft.	27774504-2-03		10,21%	40,82%	-	<b>51,03%</b>
27	City-West Hotel Kft.	25784923-2-43		10,00%	40,00%	-	<b>50,00%</b>
28	Infogroup Befektetési Alapkezelő Zrt.	32415795-2-43		-	100,00%	-	<b>100,00%</b>

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, **Infogroup Befektetési Alapkezelő Zrt**-vel, valamint az **IGPark M Észak Kft**-vel
- a **Formen-Bau Kft.**-t értékesítette 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

<sup>1</sup> 2024-ben átnevezésre került: IGPARK SZD Kft.

### *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.

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 / Befetetői 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 m<sup>2</sup>-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 (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”) 2024. március 25-i dátummal publikálta az Infogroup Holding Kft. hitelminősítésnek felülvizsgálatát. A Hitelminősítő riportjában az Infogroup Holding Kft. minősítését **BB-/Stable** kategóriában, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított kötvény minősítését **BB-** kategóriában erősítette meg.

A Hitelminősítőnek a fenti minősítése elérhető Hitelminősítő honlapján:

[Scope assigns first time BB-/Stable issuer rating to Infogroup Holding Kft. | Scope Ratings | European Rating Agency](#)

## 1.3. Az Infogroup Cégcsoport jelentős gazdasági eseményei 2023. évben

### 1.3.1. IGPark Miskolc Kft gyártó csarnok fejlesztés befejezése

Az Infogroup Csoport 100%-os tulajdonában álló IGPark Miskolc Kft egy 19.130 m<sup>2</sup>-es új gyártó-, logisztikai csarnok fejlesztést indított el 2022-ben, 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 keretösszeget 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 raktár csarnok fejlesztés befejezése

Az Infogroup Csoport 100%-os tulajdonában álló Kecskemét 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 m<sup>2</sup>-es logisztikai csarnokfejlesztést kíván megvalósítani.

Ennek keretében a Kecskemét Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft. a Kecskeméti Vállalkozásfejlesztési Alappal, valamint a Kecskemét Városfejlesztési Alappal közös együttműködés keretében a közösen, de Infogroup Csoport által többségében tulajdonolt IGPark Kecskemét Kft-ben 20.240 m<sup>2</sup> alapterületű csarnok és 615 m<sup>2</sup> 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 100%-ára vonatkozóan bérleti szerződéssel rendelkezik az Infogroup.

### 1.3.3. Tiszaújváros-Invest Kft csarnok bővítés

A Tiszaújváros Invest Kft 2023. folyamán bérleti szerződés módosításokat írt alá az általa tulajdonolt csarnokot bérlő társasággal további 2880 m<sup>2</sup> gyártóterület, 11.500m<sup>2</sup> raktárterület, 800m<sup>2</sup> irodaterület fejlesztésére; és a már eddig is használt területeken belül 2880 m<sup>2</sup> raktárterület átalakítására, továbbá a bérleti időszak meghosszabbítására. Az átalakítás és az új 2880m<sup>2</sup>



gyártóterület fejlesztések 2023 év vége előtt befejezésre kerültek. Míg az új raktár- és irodaterület átadása 2024.Q2 végén várható.

A Tiszaújváros Invest Kft. beruházási hitelszerződést írt alá 14.360.000 EUR keretösszegben a fenti fejlesztések finanszírozására. A folyósítás 2023. decemberétől kezdve a műszaki teljesítés előrehaladásával történik.

#### ***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 m<sup>2</sup>-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, rendben folyik, 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. Telekalkvizíció***

Az Infogroup Csoport 100%-os tulajdonában álló IGPark DN Kft. telek adásvételi szerződés keretében 2024. decemberében megvásárolt egy 4,6 ha telket a Debrecen Észak-nyugati Ipari Park területén. Emellett az IGPark Kecskemét Kft. a meglévő telekpozíciójának szomszédságában kötött le további fejlesztésre alkalmas területeket, mely telek tranzakciók zárása 2024 első félévében várható.

A megszerzett telekpozíciók stabil alapot jelentenek az Infogroup cégcsoport jövőben indítani tervezett fejlesztéseinek.

#### ***1.3.7. Telekértékesítés***

Az Infogroup Csoport telek adásvételi szerződés keretében értékesített 8,3 ha telek területet Polgár lokációban, valamint 2,5 ha telek területet a Kecskemét Nyugati Ipari Park területén, ami jelentős egyszeri bevételt generált a Csoport számára.

#### ***1.3.8. Budapesti Értéktőzsde Nyrt által szervezett ESG tanácsadói program***

Az Infogroup Management Kft. a Budapesti Értéktőzsde Nyrt által szervezett ESG tanácsadói 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-palyzat.pdf](https://infogroup.hu/wp-content/uploads/2023/06/Infogroup_ESG_Jelentes_2022_ESG-Pilot-palyzat.pdf)

Emellett a csoport szintű 2022-es ESG jelentést is elkészítette az Infogroup:

[Infogroup ESG-jelentes HU 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 2023-ban és a korábbi években lezárt telekavizíciók eredményeképpen a következő időszak fejlesztéseire erős telekpozíciókkal rendelkeznek az Infogroup Csoport. A megcélzott lokációkban erős bérleti kereslet tapasztalható, melyet a cégcsoport által működtetett ipari parkok közel 100%-os kiadottsága is bizonyít.

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. Ennek eredményeképpen sikerült telekpozíciót szerezni Debrecenben.

#### **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 Infogroup Csoport kivitelezési kockázatainak kezelésére nagy hangsúlyt helyez. Minden egyes fejlesztése kapcsán aláírt, fix áras generálkivitelezési szerződésekkel rendelkezik. 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 adósságszolgálatára jól igazodik a Csoport eredménytermelő képességéhez. A finanszírozás 97%-ot meghaladó része fix kamatozású, így a meglévő finanszírozások kapcsán a kamatkockázat keveset jelent.

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 év végén 28,9%, mely lehetőséget adhat a meglévő ingatlanok további refinanszírozására, ezzel biztosítva addicionális likviditást Csoport részére.

A 2022 előtti állapothoz képest szigorúbb kamatkörnyezet a finanszírozási költségeket 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. december 31-re végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámolója**

Az Infogroup Csoport 2022. és 2023. teljes üzleti éveire 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 változás<sup>2</sup>, ami jelen esetben is jelentős.

---

<sup>2</sup> a 2023.12.31-én 382,78 HUF/EUR, 2022. év végén 400,25 HUF/EUR volt a záró MNB középárfolyam.



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

Minden adat HUF '000	Megjegyzések	KONSZOLIDÁLT adatok		Változás (2022/ 2023) ezer Ft
		2022.	2023.	
<b>Eszközök</b>				
<b>Befektetett eszközök</b>				
<i>Immateriális javak</i>				
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		29 451	10 451	-19 000
Vagyoni értékű jogok		24 486	7 938	-16 548
Szellemi termékek		3 336	1 694	-1 642
<i>Tárgyi eszközök</i>		1 629	819	-810
<b>Tárgyi eszközök</b>		<b>58 763 197</b>	<b>68 625 242</b>	<b>9 862 045</b>
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok		32 269 399	45 640 674	13 371 275
Műszaki berendezések, gépek, járművek	1.	466 476	422 153	-44 323
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		128 923	153 780	24 857
Beruházások, felújítások	2.	7 798 564	1 666 007	-6 132 557
Beruházásokra adott előlegek		8 316	0	-8 316
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		18 091 520	20 742 628	2 651 108
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>		<b>1 190 442</b>	<b>2 850 623</b>	<b>1 660 181</b>
Tartós jelentős tulajdoni részesedés		405 042	495 248	90 206
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak		582 682	371 170	-211 512
Egyéb tartósan adott kölcsön		202 718	1 984 205	1 781 487
<b>Befektetett eszközök összesen</b>		<b>59 983 089</b>	<b>71 486 316</b>	<b>11 503 227</b>
<b>Forgóeszközök</b>				
<i>Készletek</i>				
Anyagok		14 510	23 871	9 362
Befejezetlen és félkész termékek		2 014	2 747	733
Áruk		0	8 004	8 004
Készletekre adott előlegek		2 111	13 121	11 011
<i>Követelések</i>		10 385	0	-10 385
<b>Követelések</b>		<b>2 486 304</b>	<b>4 052 206</b>	<b>1 565 902</b>
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		460 001	1 391 526	931 525
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben		171 190	104 830	-66 360
Egyéb követelések		1 695 982	2 204 886	508 904
Konzolidációból adódó (számított) társ.adó követelés		159 131	350 965	191 834
<i>Értékpapírok</i>		522	522	0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		522	522	0
<b>Pénzeszközök</b>		<b>11 405 730</b>	<b>15 029 428</b>	<b>3 623 698</b>
Pénztár, csekkek		5 751	3 084	-2 666
Bankbetétek		11 399 979	15 026 343	3 626 365
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>13 907 065</b>	<b>19 106 027</b>	<b>5 198 962</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>				
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	3.	178 410	3 551 012	3 372 602
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		118 972	194 800	75 828
Halasztott ráfordítások				0
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>		<b>297 382</b>	<b>3 745 812</b>	<b>3 448 430</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>74 187 536</b>	<b>94 338 155</b>	<b>20 150 619</b>

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

1. A Tárgyi eszközök mérleg sor egyenlegének növekedését döntően az IGPark Kecskemét Kft-ben, az IGPark Miskolc Kft-ben, a Tiszaújváros Invest Kft-ben folyó ipar-logisztikai fejlesztések 2023-as befejezése és aktiválása adja.
2. A Beruházások mérleg sor egyenlege a Tiszaújváros Invest Kft-ben folyó új raktár- és irodafejlesztés költségei, illetve ezen túlmenően több kisebb, egyéb ingatlan kapcsán folytatott kiegészítő továbbá előkészítő beruházási tevékenység kiadásait tartalmazza még.
3. Az Infogroup Csoport Kecskeméten egy új, 14.700 m<sup>2</sup>-es gyártó-, logisztikai csarnokot fejleszt, melyet egy gyártó cég részére fog annak elkészülte után értékesíteni. Ezen tranzakcióhoz kapcsolódóan az Aktív időbeli elhatárolások mérleg sor növekedésének jelentős része.

Minden adat HUF'000	Megjegyzések	KONSZOLIDÁLT adatok		Változás (2022/ 2023) ezer Ft
		2022.	2023.	
<b>Források</b>				
<b>Saját tőke</b>				
Jegyzett tőke		1 966 761	2 307 080	340 319
Tőketartalék		2 402 448	2 971 872	569 424
Eredménytartalék		10 065 923	13 459 191	3 393 268
Lekötött tartalék		89 486	276 745	187 259
Értékelési tartalék		18 091 520	20 742 628	2 651 108
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		18 091 520	20 742 628	2 651 108
Konzolidációs különbözet		873 581	869 435	-4 146
Adózott eredmény		4 266 181	5 757 543	1 491 362
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>4.</b>	<b>37 755 899</b>	<b>46 384 494</b>	<b>8 628 595</b>
<b>Céltartalékok</b>				
<b>CÉLTARTALÉKOK</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kötelezettségek</b>				
<b>HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>29 734 296</b>	<b>34 715 257</b>	<b>4 980 961</b>
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		2 106 888	1 325 535	-781 353
Tartozások kötvénykibocsátásból		4 500 000	4 500 000	0
Beruházási és fejlesztési hitelek	5.	22 257 834	25 845 703	3 587 869
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	5.	76 965	2 383 752	2 306 787
Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben		312 044	179 702	-132 342
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		480 565	480 565	0
<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>4 514 064</b>	<b>10 694 362</b>	<b>6 180 298</b>
Rövid lejáratú kölcsönök		77 000	0	-77 000
Rövid lejáratú hitelek		1 613 619	1 962 503	348 884
Vevőtől kapott előlegek	6.	4 650	5 372 847	5 368 197
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból		1 681 993	1 994 813	312 820
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		1 136 802	1 364 199	227 397
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>34 248 360</b>	<b>45 409 619</b>	<b>11 161 259</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>				
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		182 991	314 881	131 890
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		321 057	661 950	340 893
Halasztott bevételek		1 679 229	1 567 211	-112 018
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>		<b>2 183 277</b>	<b>2 544 042</b>	<b>360 765</b>
				0
<b>Források összesen</b>		<b>74 187 536</b>	<b>94 338 155</b>	<b>20 150 619</b>

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

- A saját tőke változását döntően az éves konszolidált eredmény, az ingatlanok értékhelyesbítésének növekedése, valamint a 1.3.2. pontban bemutatott, IGPark Kecskemét Kft-ben megvalósult ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódó külső tőkebevonás indukálta.
- Az Infogroup Cégcsoport pénzügyi szembeni kötelezettségeinek változása döntően az IGPark Miskolc Kft illetve a Tiszaújváros Invest Kft. által elindított fejlesztésekhez kapcsolódó banki finanszírozás lehívásából, valamint a projekt társaságok hitelszerződéseinek normál törlesztéséből ered.
- A Vevőtől kapott előleg mérleg sor az IGPark KD Invest Kft. 1.3.4.pontban bemutatott fejlesztéshez kapcsolódó szerződés alapján a vevő fél által beutalt előlegeit tartalmazza.

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

Minden adat HUF '000		KONSZOLIDÁLT adatok		
	Megjegyzések	2022.	2023.	Változás (2022/ 2023) ezer Ft
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		5 501 353	10 870 699	5 369 346
<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)</b>	<b>1.</b>	<b>5 501 353</b>	<b>10 870 699</b>	<b>5 369 346</b>
Aktivált saját teljesítmények értéke( ±03+04.)			8 004	8 004
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>2.</b>	<b>382 292</b>	<b>2 852 964</b>	<b>2 470 672</b>
III.sorból: visszaírt értékvesztés				0
Anyagköltség		343 091	448 583	105 492
Igénybe vett szolgáltatások értéke		851 755	2 719 734	1 867 979
Egyéb szolgáltatások értéke		44 203	78 688	34 485
Eladott áruk beszerzési értéke		15 879	351 695	335 816
Eladott (közvetített) szolgáltatások		988 725	2 067 827	1 079 102
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>		<b>2 243 652</b>	<b>5 666 527</b>	<b>3 422 875</b>
Béreköltség		383 746	514 584	130 838
Személyi jellegű egyéb kifizetések		4 244	8 792	4 548
Bérfelrakások		47 680	63 588	15 908
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>		<b>435 670</b>	<b>586 964</b>	<b>151 294</b>
<b>Értékcsökkenési leírás</b>		<b>615 939</b>	<b>692 001</b>	<b>76 062</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>		<b>393 433</b>	<b>801 788</b>	<b>408 355</b>
Ebből: adósságkonszolidáció miatti konzol. kül.		32 887	33 495	608
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>		<b>2 194 951</b>	<b>5 984 387</b>	<b>3 789 436</b>
Kapott (járó) osztalék és részesedés		0	126	126
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		2 359 761	393 640	-1 966 121
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai		126 010	95 516	-30 494
Egyéb kapott kamatok		147 972	412 199	264 227
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		618 231	627 403	9 172
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>		<b>3 251 974</b>	<b>1 528 884</b>	<b>-1 723 090</b>
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		18 747	36 120	17 373
Fizetendő kamatok		845 524	990 398	144 874
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		276 168	636 504	360 336
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>		<b>1 140 439</b>	<b>1 663 023</b>	<b>522 584</b>
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>		<b>2 111 535</b>	<b>-134 139</b>	<b>-2 245 674</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>4 306 486</b>	<b>5 850 248</b>	<b>1 543 762</b>
Adófizetési kötelezettség		134 781	284 540	149 759
Konzolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet		-94 476	-191 834	-97 358
<b>Adózott eredmény</b>		<b>4 266 181</b>	<b>5 757 543</b>	<b>1 491 362</b>

## 1. Az árbevétel növekedésének főbb tényezőit:

- az IGPark KD Invest Kft. 1.3.4.pontban bemutatott fejlesztéshez kapcsolódóan elszámolt bevételek;
- a bérleti szerződések inflációkövetése illetve a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása teszi ki.

2. Az Egyéb bevételek jelentős növekedésének fő eleme az 1.3.7. pontban bemutatott telekértékesítéshez kapcsolódik.

**2.1.3. Az Infogrup Csoport teljesítményét bemutató mutatószámok**

Mutató	2020	2021.	2022.	2023.
EBITDA margin	54,1%	53,3%	51,1%	61,4%
Nettó adósság/EBITDA	5,7	6,8	4,0	2,95
Kamatfedezeti ráta (EBITDA/Fizetett kamatok)	6,5	4,3	5,0	6,7
LTV	38%	41%	29,3%	28,9%

### 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 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, 2024. április 30.



Székely Ádám  
Infogroup Holding Kft.  
ügyvezető igazgató