

Infogroup Holding Kft.

Vezetőségi Jelentés  
a 2025. év üzleti tevékenységről

# 1. Vezetőségi jelentés

## 1.1. Infogroup Holding Kft. 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 2025-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. Innovinia<sup>1</sup> Csoport konszolidálásba bevont vállalatai

Az Innovinia 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 Innovinia Csoport a Számviteli törvény előírása szerint nem kötelezett konszolidált beszámoló készítésére.

Az Infogroup Holding, valamint az Innovinia Holding Kft együttesen tulajdonolják az Innovinia Csoport többi tagját. A két holding társaság végső tulajdonosi szerkezetét mutatja be az alábbi táblázat 2025.12.31-re vonatkozóan:

	Holding társaságok	Adószám	Üzleti fókusz	Encore Holding Kft.	Székely Ádám	IFGP Invest Kft.	Összesen
1	<b>Infogroup Holding Kft.</b>	10272835-2-43	Holding	66%	31%	3%	<b>100%</b>
2	<b>Innovinia Holding Kft.</b>	10690341-2-43	Holding	97%	0%	3%	<b>100%</b>

Az Innovinia 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>Industry General Holding Zrt.<sup>2</sup></b>	24715629-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
3	<b>Innovinia Investments Kft.<sup>3</sup></b>	26144485-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> A Társaság cégcsoportja a korábban használt Infogroup brand nevet 2024.Q3 folyamán leváltotta és **Innovinia** brand néven működik tovább.

<sup>2</sup> Korábbi néven Infogroup Ipari Ingatlan Zrt.

<sup>3</sup> Korábbi néven Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.

	Leányvállalatok	Adószám	Üzleti fókusz	Infogroup Holding tulajdoni hányada	Innovinia Holding tulajdoni hányada	Inter-Business tulajdoni hányada	Összesen
4	<b>Innovinia Management Kft.</b> <sup>4</sup>	10514700-2-43	Menedzsment társaságok	27,00%	27,00%	22,00%	<b>76,00%</b>
5	<b>Innovinia Property Services Kft.</b> <sup>5</sup>	14796339-2-43		-	-	100,00%	<b>100,00%</b>
6	<b>Bartók Next Kft.</b>	22778084-2-43	Projektcégek	-	-	70,01%	<b>70,01%</b>
7	<b>Bartók Projekt Kft.</b>	11678021-2-43		-	-	70,01%	<b>70,01%</b>
8	<b>BU 5 Ingatlanbefektető Kft.</b>	26214492-2-43		-	-	72,33%	<b>72,33%</b>
9	<b>Group-Fin Kft.</b>	25768761-2-43		-	-	100,00%	<b>100,00%</b>
10	<b>IB Irodaház Kft.</b>	13745990-2-43		-	-	70,01%	<b>70,01%</b>
11	<b>Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.</b>	26392891-2-03		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
12	<b>Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.</b>	27033027-2-03		10,20%	40,80%	-	<b>51,00%</b>
13	<b>IGPark Miskolc Kft.</b>	22609054-2-09		10,052%	40,208%	-	<b>50,26%</b>
14	<b>Polgár-Invest Kft.</b>	11143732-2-09		12,58%	50,32%	-	<b>62,90%</b>
15	<b>IGPark SZD Kft.</b>	13860110-2-09		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
16	<b>Szirmabesenyő Invest Kft.</b>	26338161-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
17	<b>Tiszaújváros-Invest Kft.</b>	25877292-2-43		10,02%	40,08%	-	<b>50,10%</b>
18	<b>IGPark Logisztikai Kft.</b>	32229196-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
19	<b>IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.</b>	32259571-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
20	<b>IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft.</b>	32276019-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
21	<b>IGPark KD Invest Kft.</b>	32317628-2-13		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
22	<b>IGPark M Észak Kft.</b>	32331981-2-43		10,40%	41,60%	-	<b>52,00%</b>
23	<b>K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.</b>	25758683-2-43	10,02%	40,08%	-	<b>50,10%</b>	
24	<b>IGPark Kecskemét Kft.</b>	27774504-2-03	10,21%	40,82%	-	<b>51,03%</b>	
25	<b>City-West Hotel Kft.</b>	25784923-2-43	10,00%	40,00%	-	<b>50,00%</b>	
26	<b>IGPark Invest CEE Kft.</b>	32760112-2-43	20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>	
27	<b>IGPark Vector Invest Kft.</b>	14756151-2-43	20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>	

2025. évben a konszolidációs kör az alábbiak szerint változott:

- **IMM Konzorcium Kft.** beolvadás miatt kikerült a konszolidálási körből.
- **INFO Befektetésszervező és Ingatlanforgalmazó Kft.** kikerült a konszolidálási körből.
- **IGPark Invest CEE Kft.** és az **IGPark Vector Invest Kft.** bekerült a konszolidálási körbe.

#### 1.1.2. Az Innovinia 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 Innovinia 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

<sup>4</sup> Korábbi néven Infogroup Management Kft.

<sup>5</sup> Korábbi néven Infogroup FM Ingatlanüzemeltető Kft.

projektmenedzsmentjét a használatba vételi engedély megszerzéséig, és a fejlesztett ingatlan értékesítését, bérbeadását, hasznosítását.

Az Innovinia 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.

Mindezekon túl az Innovinia 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 Innovinia 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 Innovinia Csoport azokra a lehetőségekre összpontosít, ahol a tulajdonába került ingatlan értéke a Csoport kezelésében növekszik. Az Innovinia Csoport releváns tapasztalattal rendelkezik más pénzügyi vagy szakmai befektetőkkel való együttműködésben. Az ingatlanfejlesztési tapasztalataira alapozva az Innovinia Csoport inkább a munkaigényesebb, potenciálisan nagyobb erőfeszítést és ezzel együtt nagyobb megtérülést ígérő lehetőségeket keresi.

#### *Ingatlan üzemeltetés / Bérbeadás / Asset menedzsment / Pénzügyi menedzsment*

Az Innovinia 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 (bérllet 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 (Innovinia Property Services Kft.) rendelkezik, mely az Innovinia Csoport saját, és a nem Innovinia Csoport által tulajdonolt ingatlanok kapcsán teljeskörűen felelős az általa kezelt ingatlanok teljes műszaki üzemeltetéséért, őrzéséért, takarításáért és az ingatlanok műszaki állapotnak megőrzéséért.

Az Innovinia Management Kft. menedzsment, projektmenedzsment és pénzügyi szolgáltatásokat végez az Innovinia Csoporttagok 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”) 2026. március 30-i dátummal publikálta az Infogroup Holding Kft. hitelminősítésnek felülvizsgálatát. A Hitelminősítő riportjában az Infogroup Holding Kft. **BB- minősítését megerősítette és a**

**kilátást „stabil”-ról „negatív”-ra módosította**, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított kötvény minőségét **BB- kategóriában fenntartotta** és megerősítette.

A Hitelminősítőnek a fenti minősítése elérhető Hitelminősítő honlapján: [Scope ratings](https://www.scoperatings.com)<sup>6</sup>

### 1.3. Az Innovinia Cégcsoport jelentős gazdasági eseményei 2025. évben

#### 1.3.1. IGPark Kecskemét Kft raktár csarnok bővítés, valamint új csarnok építés

Az Innovinia Csoport összesen cca. 21 hektár fejlesztési területet szerzett meg telekalkvizíció keretében Kecskeméten, kiemelkedően jó lokációban, a Mercedes gyár szomszédságában.

Az Innovinia Csoport a területen saját fejlesztésben, több ütemben, összesen cca. 85.000 m<sup>2</sup>-es logisztikai csarnokfejlesztést valósít meg.

Ennek keretében a Kecskeméti Vállalkozásfejlesztési Alappal, valamint a Kecskemét Városfejlesztési Alappal közös együttműködés keretében a közösen, de Innovinia Csoport által többségében tulajdonlott IGPark Kecskemét Kft-ben 20.240 m<sup>2</sup> alapterületű csarnok és 615 m<sup>2</sup> alapterületű iroda beruházás („A” ütem) megvalósítása zárult 2023.Q3 folyamán. A bérbeadható terület 100%-ára vonatkozóan bérleti szerződéssel rendelkezik az Innovinia.

2024-ben további sikeres telek akvizíciók zárását követően a társaság által tulajdonlott meglévő fejlesztési területek bővültek, így az „A” ütem épület bővítését, valamint az új „C” ütem épületének a fejlesztését indította el 2024.Q4-ben, összesen 22.174 m<sup>2</sup> új kiadható csarnokterületet generálva. A fejlesztett csarnok 2025.Q4-ben használatbavételi engedélyt szerzett. A létesítmény döntő részét egy globális, elsőrangú logisztikai szolgáltató részére bérbeadásra került, tovább erősítve az Innovinia bérlői körét. A fennmaradó területekre vonatkozóan aktív bérbeadási folyamat zajlik, amelynek eredményeként 2026 során a teljes bérbe adás várható.

A társaság megkezdte a következő ütemek indításának előkészítését.

A társaság beruházási hitelszerződést írt alá 13.600.000 EUR keretösszegben az előzőekben megnevezett beruházás megvalósítására. A Hitelszerződés lehívása rendben, a megvalósulás ütemének megfelelően történt.

#### 1.3.2. IGPark DN Kft. csarnok fejlesztés

Az Innovinia Csoport 100 %-os tulajdonában álló IGPark DN Kft. fejlesztési területtel rendelkezik Debrecenben közvetlenül a BMW gyár mellett. 2024.Q2-ben a területen a társaság összesen 22.796 m<sup>2</sup> területű logisztikai csarnok fejlesztését indította el. A terveknek megfelelően 2025.Q3-ban a csarnok használatbavételi engedélyt kapott. A bérbeadható terület 100%-ára vonatkozóan bérleti szerződéssel rendelkezik az Innovinia, melynek keretében a bérlők birtokba vették a bérleményt.

Az IGPark DN Kft. beruházási hitelszerződést írt alá 13.900.000 EUR keretösszegben az előzőekben megnevezett beruházás megvalósítására. A Hitelszerződés lehívása rendben, a megvalósulás ütemének megfelelően megtörtént.

#### 1.3.3. IGPark KD Invest Kft. telekalkvizíció és gyártócsarnok fejlesztés

Az Innovinia Csoport 100 %-os tulajdonában álló IGPark KD Invest Kft. 2025. első félévében 15 hektár fejlesztési területet akvizált Nyíregyházán. A társaság 2025.márciusában bérleti szerződést (built-to-suit) írt alá egy multinacionális gyártó céggel, hogy ezen társaság részére Nyíregyházán egy új, 30.678 m<sup>2</sup>-es gyártó csarnokot hozzon létre, aki azt bérbe veszi. A csarnok beruházás

<sup>6</sup> <https://www.scoperatings.com/announcements/rating-announcement/EN/180141>

2025.Q2-ben indult, 2026.Q2-ben fog várhatóan elkészülni. A fejlesztés a tervezett ütemezésnek megfelelően halad.

Az IGPark KD Invest Kft. beruházási hitelszerződést írt alá 23.678.000 EUR keretösszegben az előzőekben megnevezett beruházás megvalósítására. A Hitelszerződés lehívása rendben, a megvalósulás ütemének megfelelően folyik.

#### 1.3.4. Tőkebefektetési együttműködés:

Az Innovinia cégcsoportjába tartozó Industry General Holding Zrt. a 77%-os közvetlen tulajdonában lévő Polgár-Invest Kft. 14,1%-os üzletrészesének értékesítéséről döntött, melyet az addig is meglévő, 23%-os üzletrészt tulajdonló Microsec Zrt. vásárolt meg. Az Industry General Holding Zrt. tulajdoni hányada a Polgár Invest Kft-ben 62,9%-ra csökkent, míg a Microsec Zrt. 37,1%-os tulajdonrészt szerzett. A felek ezen túlmenően a Polgár-Invest Kft. további 6,9%-os üzletrészesének értékesítésében állapodtak meg. Ezen tranzakció zárása 2026.Q1-ben várható, aminek eredményeként Industry General Holding Zrt. tulajdoni hányada a Polgár Invest Kft-ben 56 %-ra csökkent, míg a Microsec Zrt. 44 %-os tulajdonrészrel fog rendelkezni.

#### 1.3.5. BREEM minősítések megszerzése

Az IGPark Kecskemét Kft. által megvalósított „A” ütem megszerezte BREEAM In-Use Excellent minősítését.

Az IGPark Miskolc Kft. csarnoka megszerezte a BREEAM In-Use International Commercial V6 Part 1 keretrendszer legmagasabb, Outstanding minősítését – ezzel jelenleg az egyetlen ipari létesítmény az országban, amely ilyen szintű tanúsítvánnyal rendelkezik. Az elismerés többek között annak köszönhető, hogy az épület nemcsak kiváló műszaki és építészeti színvonalon készült, kiemelt figyelmet fordítva a fenntarthatósági alapelvekre, hanem a bérlői kiépítések, köztük a dolgozói jólétet, valamint a fenntartható működést támogató rendszerek és szolgáltatások is magas szinten illeszkednek a követelményekhez.

Az IGPark Kecskemét Kft. által 2025-ben átadott „A” ütem bővülés és „C” ütem megszerezte a BREEM New Construction – Very good minősítését 2026 januárjában.

A fentiek mellett folyamatban van az IGPark DN Kft. által 2025-ben átadott csarnok BREEM New Construction minősítése, valamint az IGPark M Észak Kft. által 2024 év végén átadott csarnokának BREEM In-Use minősítése is. Ezeket várhatóan 2026 folyamán szerzik meg a társaságok.

### **1.4. Az Innovinia Csoport céljai és stratégiája**

Az Innovinia 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 környezettudatosságot.

Az elmúlt években lezárt, illetve a tárgyalások alatt álló telekalkvizíciók eredményeképpen a következő időszak fejlesztéseihez erős telekpozíciókkal rendelkezik az Innovinia Csoport. A megcélzott lokációkban erős bérlői kereslet tapasztalható, melyet a cégcsoport által működtetett ipari parkok folyamatosan közel 100%-os kiadottsága is bizonyít.

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

Az Innovinia 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 bővült 2024-ben a cégcsoport lokációs fókuszja Szegeddel és Péccsel.

Mindezek hatékonyan támogatják az Innovinia Csoport jövőbeni célkitűzéseit: a földrajzi terjeszkedés, a nemzetközi lehetőségek kiaknázása, megőrizve a Csoport alapvető értékeit és elkötelezettségét a minőség mellett.

## **1.5. Az Innovinia Csoport főbb erőforrásainak és kockázatainak változása**

Az Innovinia Csoport megfelelő pénzügyi és humán erőforrással rendelkezik az üzleti tervének teljesítéséhez. Az Innovinia Csoport működését érintő kockázatok közül, azok cégcsoportra gyakorolt hatását tekintve az alábbiakat tekinti jelentősnek, azonban ezek megfelelő kezelése biztosított.

### *1.5.1. Kivitelezési kockázat*

Az Innovinia Csoport kiemelt figyelmet fordít a kivitelezési kockázatok azonosítására és kezelésére. A kockázati környezetet 2025-ben egyaránt befolyásolják a geopolitikai feszültségekhez kapcsolódó ellátási lánc bizonytalanságok, az energia- és alapanyagárak ingadozása. Emellett az építőipari munkaerőpiac feszessége, valamint a fenntarthatósági és zöld megfelelési elvárások további erősödése is hatással van a kivitelezési folyamatokra.

A Csoport minden fejlesztése esetében törekszik a kockázatok minimalizálására, ennek keretében jellemzően fix áras generálkivitelezési szerződéseket köt, stabil pénzügyi háttérrel, bizonyított referenciákkal és megfelelő kapacitásokkal rendelkező fővállalkozókkal. A kivitelezési szerződések elválaszthatatlan részét képezik a jóteljesítési és jótállási biztosítékok (bankgaranciák vagy visszatartások), amelyek tovább erősítik a projektek megvalósításának biztonságát.

Az új fejlesztések során alkalmazott fenntartható és környezettudatos megoldások kiemelt szerepet kapnak, összhangban a szabályozói és bérlői elvárásokkal.

Az előkészítés alatt álló projektek esetében az Innovinia Csoport a kivitelezési költségek, határidők és finanszírozási feltételek alakulását folyamatosan monitorozza, és kizárólag olyan fejlesztéseket indít el, amelyeknél a piaci bérleti díjak és hozamvárások mellett a megtérülés konzervatív feltételezések mentén is megfelelő biztonsággal alátámasztható.

### *1.5.2. Finanszírozási kockázat*

Az Innovinia Csoport finanszírozási struktúrája döntően hosszú lejáratú forrásokra épül, amelyek adósságszolgálatát jól illeszkedik a Csoport stabil eredménytermelő képességéhez. A 2025-ös makrogazdasági környezetet továbbra is a tartósan magasabb kamatszintek („higher for longer”) és a jegybanki politikák óvatossága jellemzi, ami indokoltá teszi a kamatkockázatok aktív és prudens kezelését.

A Csoport finanszírozásának közel 90%-a fix kamatozású, amely érdemben mérsékli a kamatkörnyezet változásából fakadó kitétséget, és kiszámítható adósságszolgálatot biztosít a meglévő portfólió tekintetében.

Az Innovinia Csoport jelentős likviditási tartalékkal rendelkezik, amely – a működésből származó stabil cash-flow-val kiegészülve – több éves időtávon is megfelelő pénzügyi mozgásteret biztosít, még kedvezőtlenebb piaci környezet, illetve emelkedő üresedési ráta esetén is.

A Csoport LTV szintje továbbra is konzervatív tartományban mozog, amely kedvező alapot teremt a meglévő eszközök refinanszírozására, valamint szükség esetén további likviditás bevonására. A

Csoport kiemelt figyelmet fordít a lejáratil profil kiegyensúlyozására és a refinanszírozási kockázatok előre tekintő kezelésére.

A megemelkedett finanszírozási költségek a fejlesztési döntések során konzervatív módon kerülnek figyelembevételre, a hozamvárások és megtérülési számítások ennek megfelelően kerülnek kialakításra. A Csoport továbbra is törekszik a finanszírozási feltételek hosszú távú rögzítésére.

Az árfolyamkockázatok kezelése érdekében az Innovinia Csoport a bevételek devizaneméhez igazodó finanszírozási struktúrát alkalmaz, azaz az iparágra jellemző EUR-alapú bérleti bevételekhez döntően azonos devizanemű forrásokat von be. A jelenlegi devizapiaci volatilitás mellett ez a természetes fedezeti megközelítés továbbra is hatékony eszközt jelent az árfolyamkitettség minimalizálására.

## **2. Infogroup Holding Kft. 2025. december 31-re végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámolója**

Az Innovinia Csoport 2024. és 2025. teljes üzleti évre vonatkozóan bemutatott összevont (konszolidált) adatok független könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok.

Az Innovinia Csoport konszolidált beszámolójában szereplő mérlegadatok HUF-ban kerülnek bemutatásra. Az Innovinia Csoport EUR-ban könyvelt társaságai 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>7</sup>, ami jelen esetben is jelentős.

---

<sup>7</sup> a 2024.év végén 410,09 HUF/EUR, 2025. év végi 385,4 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	
		2024.	2025.
<b>Eszközök</b>			
<b>Befektetett eszközök</b>			
<b>Immateriális javak</b>			
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		35 821	47 190
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		0	0
Vagyoni értékű jogok		2 948	2 323
Szellemi termékek		32 873	44 867
<b>Tárgyi eszközök</b>		<b>93 241 010</b>	<b>108 941 815</b>
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.	55 681 316	69 972 793
Műszaki berendezések, gépek, járművek		583 346	411 868
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		177 925	159 007
Beruházások, felújítások	2.	7 952 134	3 995 649
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		28 846 290	34 402 497
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>		<b>1 967 289</b>	<b>2 095 317</b>
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		0	0
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		2 006	4 591
Tartós jelentős tulajdoni részesedés		614 848	152 098
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll.-nak		272 304	239 605
Egyéb tartós részesedés		0	627 171
Tartósan adott kölcsön egy. részes. álló váll.-nak		1 078 131	1 071 852
Egyéb tartósan adott kölcsön		0	0
<b>Befektetett eszközök összesen</b>		<b>95 244 120</b>	<b>111 084 321</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
<b>Készletek</b>			
Anyagok		12 799	11 110
Befejezetlen és félkész termékek		2 047	2 182
Áruk		0	0
		10 752	8 928
<b>Követelések</b>		<b>5 033 191</b>	<b>4 065 564</b>
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		2 734 576	1 830 481
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		244 799	0
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben		50 864	0
Egyéb követelések		1 525 341	1 673 749
Konzolidációból adódó (számított) társ.adó követelés		477 611	561 335
<b>Értékpapírok</b>		<b>522</b>	<b>522</b>
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		522	522
<b>Pénzeszközök</b>		<b>23 730 144</b>	<b>24 150 946</b>
Pénztár, csekkek		2 569	2 536
Bankbetétek		23 727 575	24 148 410
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>28 776 656</b>	<b>28 228 143</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		135 555	145 486
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		201 038	544 319
Halasztott ráfordítások		0	0
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>		<b>336 593</b>	<b>689 805</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>124 357 371</b>	<b>140 002 269</b>

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

1. A Tárgyi eszközök mérlegsor egyenlegének növekedését döntően az IGPark KD Invest Kft-ben megvalósult telek akvizíció, valamint az IGPark Kecskemét Kft-ben, IGPark DN Kft-ben és IGPark M Észak Kft-ben használatbavételi engedélyt szerzett új fejlesztések aktiválása teszik ki.
2. A Beruházások mérlegsor egyenlege az 1.3.3 pontban bemutatott IGPark KD Invest Kft-ben folyó új csarnokfejlesztés beruházási költségeit, illetve ezen túlmenően több kisebb, egyéb ingatlan kapcsán folytatott kiegészítő CAPEX jellegű kiadásait tartalmazza még.

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok eFt		
	Megjegyzések	2024.	2025.
<b>Források</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke		3 250 394	3 214 872
Tőketartalék		5 313 312	4 656 188
Eredménytartalék		14 116 909	19 713 516
Lekötött tartalék		4 337 315	4 207 301
Értékelési tartalék		28 846 290	34 402 497
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		28 846 290	34 402 497
Konzolidációs különbözet		1 498 416	1 422 489
Adózott eredmény		8 071 146	3 294 965
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>3.</b>	<b>65 433 781</b>	<b>70 911 828</b>
<b>Céltartalékok</b>			
CÉLTARTALÉKOK		0	0
<b>Kötelezettségek</b>			
<b>HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>50 277 195</b>	<b>58 976 536</b>
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		1 364 887	1 366 606
Tartozások kötvénykibocsátásból		4 500 000	4 050 000
Beruházási és fejlesztési hitelek	<b>4.</b>	42 700 922	52 036 990
Egyéb hosszú lejáratú hitelek		1 289 059	1 119 755
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		0	0
Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben		184 052	164 909
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		238 276	238 276
<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>6 278 814</b>	<b>7 506 728</b>
Rövid lejáratú kölcsönök		0	0
Rövid lejáratú hitelek		3 409 302	3 721 212
Vevőtől kapott előlegek		9 482	50 109
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	<b>5.</b>	1 587 223	2 464 399
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		28 000	338 231
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		1 244 807	932 778
Kötelezettségek értékelési különbözete			
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>56 556 009</b>	<b>66 483 264</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>			
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		527 876	627 758
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		223 635	499 635
Halasztott bevételek		1 616 069	1 479 783
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>		<b>2 367 580</b>	<b>2 607 177</b>
<b>Források összesen</b>		<b>124 357 370</b>	<b>140 002 269</b>

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

- A saját tőke változását döntően az éves konszolidált eredmény, az ingatlanok értékhelyesbítésének növekedése, valamint a 1.3.4. pontban bemutatott üzletrész értékesítés indukálták.
- Az Innovinia Célcsoport pénzügyi intézményekkel szembeni kötelezettségeinek változása az IGPark Kecskemét Kft, az IGPark KD Invest Kft. és IGPark DN Kft. által végzett fejlesztésekhez kapcsolódó banki finanszírozások lehívásából ered.
- A szállító állomány növekedése az folyamatban lévő fejlesztések generálkivitellezői munkálataihoz kapcsolódik. A fizetési kötelezettségek határidőben történő teljesítéséhez rendelkezésre áll a megfelelő likviditás, 2026.Q1-ben ezek rendben megfizetésre kerültek.

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

Minden adat HUF '000	Megjegyzések	KONSZOLIDÁLT adatok	
		2024.	2025.
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		16 637 432	11 894 776
Export értékesítés nettó árbevétele		0	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)</b>	<b>1.</b>	<b>16 637 432</b>	<b>11 894 776</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása		-8 575	0
Aktívált saját teljesítmények értéke( ±03+04.)		-8 575	0
<b>Egyéb bevételek</b>		<b>2 163 529</b>	<b>211 941</b>
Anyagköltség		481 217	472 595
Igénybe vett szolgáltatások értéke	<b>1.</b>	3 829 434	2 084 957
Egyéb szolgáltatások értéke		140 580	155 984
Eladott áruk beszerzési értéke	<b>1.</b>	664 797	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások		2 940 997	1 485 935
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>		<b>8 057 026</b>	<b>4 199 470</b>
Bérek		709 919	862 771
Személyi jellegű egyéb kifizetések		8 690	43 100
Bérfelrakások		88 471	113 357
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>		<b>807 080</b>	<b>1 019 228</b>
<b>Értékcsökkenési leírás</b>		<b>934 790</b>	<b>1 071 294</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>		<b>803 337</b>	<b>832 830</b>
Ebből: adósságkonszolidáció miatti konzol. kül.		256 901	266 214
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>		<b>8 190 153</b>	<b>4 983 896</b>
Kapott (járó) osztalék és részesedés		0	0
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	<b>2</b>	282 746	640 812
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, , árfolyamnyeresége		208 268	39 976
Egyéb kapott kamatok		505 242	440 538
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		1 117 901	445 186
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>		<b>2 114 157</b>	<b>1 566 513</b>
Részesedésből származó ráford., árfolyamvesztés		0	0
Fizetendő kamatok		1 683 122	2 142 388
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		458 213	1 072 477
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>		<b>2 141 335</b>	<b>3 214 865</b>
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>		<b>-27 178</b>	<b>-1 648 352</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>8 162 975</b>	<b>3 335 544</b>
Adófizetési kötelezettség		218 475	117 416
Konzolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet		-126 646	-76 837
<b>Adózott eredmény</b>		<b>8 071 146</b>	<b>3 294 965</b>

**1. Az árbevétel alakulásának főbb tényezőit:**

- a 2024-es év árbevétele és így eredménye jelentős egyedi tételként tartalmazta az IGPark KD Invest Kft. értékesítési célú csarnokfejlesztése, mely tranzakció 2024.Q3-ban zárult. Ugyanezen tranzakcióhoz kapcsolódik az anyagjellegű ráfordítások megugrott egyenlege is ezen évben;
- 2025. év ilyen egyedi értékesítési tranzakciót már nem tartalmazott. A Innovinia cégcsoport bérbeadási tevékenységéhez kapcsolódó bevételei viszont folyamatosan stabil növekedést mutatnak a már meglévő és az újonnan átadott fejlesztések közel 100%-os kiadottságának köszönhető bevételeltermelő képességüknek. 2025-ben már teljes időszakra bérelti bevételt generáltak a 2024-es átadások: IGPark Kecskemét Kft. A ütem átalakítása, Tiszaújváros Invest Kft. jelentős bővítése. 2025 II. félévében az IGPark DN Kft által fejlesztett csarnok bevételeltermelése is elindult;

- a fentieket egészíti ki a bérleti szerződések inflációkövetése.

2. A korábban bemutatott fejlesztésekhez kapcsolódó beruházási hitelek lehívása okán a cégcsoport kamatkidadásai is megemelkedtek, mely megfizetésére a megnövekedett eredmény megfelelő fedezetet jelent.

2.1.3. *Az Innovinia Csoport teljesítményét bemutató mutatószámok*

Mutató	2021.	2022.	2023.	2024.	2025
EBITDA margin	53,3%	51,1%	61,4%	54,9%	50,9%
Nettó adósság/EBITDA	6,8	4,0	2,95	3,09	6,07
Kamatfedezeti ráta (EBITDA/Fizetett kamatok)	4,3	5,0	6,7	5,4	2,8
LTV	41%	29,3%	28,9%	30,5%	33,9%

### 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 2025. 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, 2026. április 29.

**Székely** Digitally signed  
by Székely Ádám  
**Ádám** Date: 2026.04.29  
11:49:35 +02'00'

Székely Ádám  
Infogroup Holding Kft.  
ügyvezető igazgató