INNOVINIA

Infogroup Holding Kft.

Vezetőségi Jelentés
a 2026. I. félév 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 2026-os 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. Innovinia[1] 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 halmozódásoktól 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 2026.06.30-ra vonatkozóan:

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

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	Innovinia Properties tulajdoni hányada	Összesen
1	**Innovinia Properties Kft.[2]**	10436765-2-05	Tematikus holding társaságok	81,7593%	-	-	**81,7593%**
2	**Industry General Holding Zrt.[3]**	24715629-2-43		20,00%	80,00%	-	**100,00%**
3	**Innovinia Invesments Kft.[4]**	26144485-2-43		20,00%	80,00%	-	**100,00%**

[1] A Társaság cégcsoportja a korábban használt Infogroup brand nevet 2024.Q3 folyamán leváltotta és **Innovinia** brand néven működik tovább.
[2] Korábbi néven INTER-BUSINESS Kft.
[3] Korábbi néven Infogroup Ipari Ingatlan Zrt.
[4] Korábbi néven Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.

	Leányvállalatok	Adószám	Üzleti fókusz	Infogroup Holding tulajdoni hányada	Innovinia Holding tulajdoni hányada	Innovinia Properties tulajdoni hányada	Összesen
4	**Innovinia Management Kft.**[5]	10514700-2-43	Menedzsment társaságok	27,00%	27,00%	22,00%	**76,00%**
5	**Innovinia Property Services Kft.**[6]	14796339-2-43		-	-	100,00%	**100,00%**
6	**Bartók Next Kft.**	22778084-2-43	Projektcégek	-	-	100,00%	**100,00%**
7	**Bartók Projekt Kft.**	11678021-2-43		-	-	100,00%	**100,00%**
8	**BU 5 Ingatlanbefektető Kft.**	26214492-2-43		-	-	72,33%	**72,33%**
9	**Group-Fin Kft.**	25768761-2-43		-	-	100,00%	**100,00%**
10	**IB Irodaház Kft.**	13745990-2-43		-	-	100,00%	**100,00%**
11	**Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.**	26392891-2-03		20,00%	80,00%	-	**100,00%**
12	**Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.**	27033027-2-03		10,20%	40,80%	-	**51,00%**
13	**IGPark Miskolc Kft.**	22609054-2-09		10,052%	40,208%	-	**50,26%**
14	**Polgár-Invest Kft.**	11143732-2-09		11,2%	44,8%	-	**56,00%**
15	**IGPark SZD Kft.**	13860110-2-09		20,00%	80,00%	-	**100,00%**
16	**Szirmabesenyő Invest Kft.**	26338161-2-43		20,00%	80,00%	-	**100,00%**
17	**Tiszaújváros-Invest Kft.**	25877292-2-43		10,02%	40,08%	-	**50,10%**
18	**IGPark Logisztikai Kft.**	32229196-2-43		20,00%	80,00%	-	**100,00%**
19	**IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.**	32259571-2-43		20,00%	80,00%	-	**100,00%**
20	**IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft.**	32276019-2-43		20,00%	80,00%	-	**100,00%**
21	**IGPark KD Invest Kft.**	32317628-2-13		20,00%	80,00%	-	**100,00%**
22	**IGPark M Észak Kft.**	32331981-2-43		10,40%	41,60%	-	**52,00%**
23	**K1K2 Ingatlanhasznosító Kft**	25758683-2-43		10,02%	40,08%	-	**50,10%**
24	**IGPark Kecskemét Kft.**	27774504-2-03		10,21%	40,82%	-	**51,03%**
25	**City-West Hotel Kft.**	25784923-2-43		10,00%	40,00%	-	**50,00%**
26	**IGPark Invest CEE Kft.**	32760112-2-43		20,00%	80,00%	-	**100,00%**
27	**IGPark Vector Invest Kft.**	14756151-2-43		20,00%	80,00%	-	**100,00%**

2026. első félévben a konszolidációs kör nem változott:

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

[5] Korábbi néven Infogroup Management Kft.
[6] 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.

Mindezeken túl az Innovinia Csoport folyamatosan vizsgálja egyéb kereskedelmi ingatlanpiaci szegmensben való megjelenést a portfolió koncentrációs kockázatának csökkentése érdekében.

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 (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 (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 minősítését **BB- kategóriában fenntartotta** és megerősítette.

A Hitelminősítőnek a fenti minősítése elérhető Hitelminősítő honlapján: Scope ratings[7]

1.3. Az Innovinia Cégcsoport jelentős gazdasági eseményei 2026. első félévében

1.3.1. IGPark Vector Invest Kft. akvizíció

Az IGPark Vector Invest Kft. 2026.március végén megvásárolt Kecskeméten egy cca. 17.500 m2-es ipari és logisztikai rendeltetésű ingatlant. Az épületek 100%-ban bérbe adottak, átlagon felüli, több mint 8 éves WAULT-t mellett.

A társaság beruházási hitelszerződést írt alá a tranzakció finanszírozására, melynek lehívása a tranzakció zárásakor rendben folyósításra került.

1.3.2. IGPark KD Invest Kft. gyártócsarnok fejlesztés

Az Innovinia Csoport 100 %-os tulajdonában álló IGPark KD Invest Kft. 2025. első félévében 15 hektár fejlesztési területet akvirált 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 m2-es gyártó csarnokot hozzon létre. A csarnok beruházás 2026.június végén sikeresen befejeződött, a bérlő rendben birtokba vette azt.

Az IGPark KD Invest Kft. beruházási hitelszerződést írt alá 23.678.000 EUR keretösszegben az előzőekben megnevezett beruházás megvalósítására. A Hitelszerződés lehívása rendben megtörtént.

1.3.3. Tőkebefektetési együttműködés:

Az Innovinia cégcsoportjába tartozó Industry General Holding Zrt. a 62,9%-os közvetlen tulajdonában lévő Polgár-Invest Kft. 6,9%-os üzletrészének értékesítéséről döntött, melyet az addig is meglévő, 37,1%-os üzletrészt tulajdonló Microsec Zrt. vásárolt meg. Az Industry General Holding Zrt. tulajdoni hányada a Polgár Invest Kft-ben 56%-ra csökkent, míg a Microsec Zrt. 44%-os tulajdonrésszel rendelkezik.

1.3.4. BREEAM minősítések megszerzése

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

Az IGPark DN Kft. által 2025-ben átadott csarnok épülete megszerezte a BREEAM New Construction – Excellent minősítését 2026 márciusában.

Az IGPark M Észak Kft. által 2024 év végén átadott csarnok épülete megszerezte a BREEAM In Use – Excellent minősítését 2026 áprilisában.

[7] https://www.scoperatings.com/announcements/rating-announcement/EN/180141

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 telekakvizíciók 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 pénzintézeti 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.

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 továbbra is 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 2026-ban változatlanul befolyásolják a geopolitikai feszültségekhez kapcsolódó 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. Ezt támasztják alá a megszerzett BREEM minősítések is.

Az előkészítés alatt álló projektek esetében az Innovinia Csoport folyamatosan monitorozza a kivitelezési költségek, a vállalkozói ajánlatok, a kritikus anyagok és berendezések szállítási határideje, valamint a finanszírozási feltételek alakulását. A 2026. első félévében tapasztalt gyengébb ágazati kereslet javíthatja a kivitelezői versenyt, ugyanakkor az árak és a szállítási költségek volatilitása indokolttá teszi megfelelő költség- és időtartalékok fenntartását. A Csoport kizárólag olyan fejlesztéseket indít el, amelyeknél a bérlői igények, a piaci bérleti díjak, a finanszírozhatóság és a hozamelvárások alapján a megtérülés konzervatív feltételezések mellett is megfelelő biztonsággal alátámasztható.

1.5.2. Finanszírozási kockázat

Az Innovinia Csoport finanszírozási struktúrája döntően hosszú lejáratú forrásokra épül, amelyek adósságszolgálata jól illeszkedik a Csoport stabil eredménytermelő képességéhez. A 2026-os makrogazdasági környezetet továbbra is a tartósan magasabb kamatszintek („higher for longer") és a jegybanki politikák óvatossága jellemzi, ami indokolttá teszi a kamatkockázatok aktív és prudens kezelését.

A Csoport finanszírozásának közel 90%-a fix kamatozású, amely érdemben mérsékli a kamatkörnyezet változásából fakadó kitettséget, 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 lejárati profil kiegyensúlyozására és a refinanszírozási kockázatok előre tekintő kezelésére.

A megemelkedett finanszírozási költségek a fejlesztési döntések során konzervatív módon kerülnek figyelembevételre, a hozamelvárások 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. 2026. június 30-ra végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámolója

Az Innovinia Csoport 2025. teljes üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) adatok független könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok, míg a 2025. és a 2026. féléves összevont (konszolidált) tény adatokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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[8], ami jelen esetben is jelentős.

[8] a 2025.06.30.-án 399,3 HUF/EUR, 2025. év végi 385,4 HUF/EUR, 2026.06.30-án 355,5 HUF/EUR volt a záró MNB középárfolyam.

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

Minden adat HUF '000	Megjegyzések	KONSZOLIDÁLT adatok 2025. I. félév	2025.	2026 I. félév
Eszközök				
Befektetett eszközök				
Immateriális javak		***86 955***	***47 190***	***2 879***
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		0	0	0
Vagyoni értékű jogok		2 632	2 323	2 323
Szellemi termékek		84 323	44 867	556
Tárgyi eszközök		***100 501 744***	***108 941 814***	***107 563 987***
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.	60 462 004	69 972 793	74 174 106
Műszaki berendezések, gépek, járművek		454 722	411 868	374 765
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		184 388	159 007	125 209
Beruházások, felújítások		11 166 040	3 995 649	786 358
Beruházásokra adott előlegek		0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		28 234 590	34 402 497	32 103 550
Befektetett pénzügyi eszközök		***2 136 038***	***2 095 317***	***2 358 360***
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		0	4 591	0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés		614 848	152 098	28 661
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak		306 382	239 605	239 605
Egyéb tartósan adott kölcsön		1 214 808	1 071 852	1 462 924
Befektetett eszközök összesen		**102 724 737**	**111 084 321**	**109 925 226**
Forgóeszközök				
Készletek		***12 850***	***11 110***	***9 434***
Anyagok		3 335	2 182	1 022
Áruk		9 515	8 928	8 412
Követelések		***3 190 557***	***4 065 565***	***3 003 202***
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		671 133	1 830 481	840 442
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		0	0	0
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben		50 864	0	0
Egyéb követelések		1 936 863	1 673 749	1 566 733
Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés		531 697	561 335	596 026
Értékpapírok		***522***	***522***	***522***
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		522	522	522
Pénzeszközök		***24 731 827***	***24 150 946***	***20 231 493***
Pénztár, csekkek		3 290	2 536	2 587
Bankbetétek		24 728 537	24 148 410	20 228 906
Forgóeszközök összesen		**27 935 756**	**28 228 143**	**23 244 650**
Aktív időbeli elhatárolások				
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		143 545	145 486	68 794
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		204 489	544 319	488 962
Halasztott ráfordítások		0	0	0
Aktív időbeli elhatárolások összesen		**348 034**	**689 805**	**557 756**
Eszközök összesen	2.	**131 008 527**	**140 002 269**	**133 727 632**

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

1. A Tárgyi eszközök mérlegsor egyenlegének növekedését döntően az IGPark KD Invest Kft-ben megvalósult csarnok fejlesztés aktiválása, valamint az IGPark Vector Invest Kft. által akvirált ingatlan teszik ki.
2. Mivel a cégcsoport a főbb vagyonelemeit EUR könyveléső társaságokban tartja, ezért az egyes mérlegsorok HUF-ban kimutatott egyenlegére jelentős csökkentő hatást gyakorolt a 2026. első félévében lezajlott HUF erősödés.

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok eFt			
	Megjegyzések	2025. I. félév	2025.	2026 I. félév
Források				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		3 168 222	3 214 872	3 043 544
Tőketartalék		5 190 352	4 656 188	3 975 488
Eredménytartalék		20 574 197	19 713 516	23 000 433
Lekötött tartalék	**3.**	4 276 312	4 207 301	460 196
Értékelési tartalék		28 234 590	34 402 497	32 103 550
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		28 234 590	34 402 497	32 103 550
Konszolidációs különbözet		1 442 539	1 422 489	1 520 234
Adózott eredmény		1 198 183	3 294 965	63 677
Saját tőke összesen		**64 084 395**	**70 911 828**	**64 167 121**
Céltartalékok				
CÉLTARTALÉKOK		0	0	0
Kötelezettségek				
HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK		***0***	***0***	***0***
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		***59 928 154***	***58 976 536***	***60 769 583***
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		1 356 776	1 366 606	1 179 145
Tartozások kötvénykibocsátásból		4 500 000	4 050 000	4 050 000
Beruházási és fejlesztési hitelek	**4.**	52 392 184	52 036 990	54 039 933
Egyéb hosszú lejáratú hitelek		1 255 943	1 119 755	1 066 292
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		0	0	0
Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben		184 976	164 909	195 937
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		238 275	238 276	238 276
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		***5 208 780***	***7 506 729***	***6 970 218***
Rövid lejáratú kölcsönök		0	0	0
Rövid lejáratú hitelek		1 514 485	3 721 212	1 843 773
Vevőtől kapott előlegek		21 280	50 109	59 240
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	**4.**	2 415 010	2 464 399	1 566 493
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		483 020	338 231	2 452 233
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		774 985	932 778	1 048 481
Kötelezettségek összesen		**65 136 934**	**66 483 265**	**67 739 801**
Passzív időbeli elhatárolások				
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		58 870	627 758	60 173
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		174 979	499 635	415 245
Halasztott bevételek		1 553 350	1 479 783	1 345 292
Passzív időbeli elhatárolások összesen		**1 787 199**	**2 607 176**	**1 820 710**
Források összesen		**131 008 528**	**140 002 269**	**133 727 632**

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

3. Az IGPark KD Invest Kft. társaságban elkészült ingatlan fejlesztés eredményeképp sikeresen fel tudtuk oldani a társaság lekötött tartalékát.

4. Az Innovinia Cégcsoport pénzintézettel szembeni kötelezettségeinek változása az IGPark Kecskemét Kft, az IGPark KD Invest Kft. által végzett fejlesztésekhez, valamint az IGPark Vector Invest Kft akvizíciójához kapcsolódó banki finanszírozások lehívásából ered, melynek HUF-ban kimutatott egyenlegét szintén csökkentette a jelentős HUF erősödés.

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

Minden adat HUF '000	Megjegyzések	KONSZOLIDÁLT adatok 2025. I.félév	2025.	2026. I.félév
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		5 202 472	11 894 776	5 559 530
Export értékesítés nettó árbevétele		0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)		***5 202 472***	***11 894 776***	***5 559 530***
Egyéb bevételek		***58 879***	***211 941***	***176 506***
Anyagköltség		231 674	472 595	207 439
Igénybe vett szolgáltatások értéke		709 748	2 084 957	643 817
Egyéb szolgáltatások értéke		120 572	155 984	103 012
Eladott áruk beszerzési értéke		26 426	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások		711 432	1 485 935	789 680
Anyagjellegű ráfordítások		***1 799 852***	***4 199 470***	***1 743 948***
Bérköltség		424 276	862 771	474 718
Személyi jellegű egyéb kifizetések		30 923	43 100	7 358
Bérjárulékok		53 078	113 357	59 021
Személyi jellegű ráfordítások		***508 277***	***1 019 228***	***541 096***
Értékcsökkenési leírás		***522 206***	***1 071 294***	***569 821***
Egyéb ráfordítások		***285 911***	***832 830***	***718 807***
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye		**2 145 105**	**4 983 896**	**2 162 365**
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		0	640 812	248 069
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, , árfolyamnyeresége		4 998	39 976	0
Egyéb kapott kamatok		198 707	440 538	175 869
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		224 281	445 186	195 057
Pénzügyi műveletek bevételei		***427 986***	***1 566 513***	***618 995***
Fizetendő kamatok		917 031	2 142 388	1 185 740
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	**1.**	453 317	1 072 477	1 531 274
Pénzügyi műveletek ráfordításai		***1 370 348***	***3 214 865***	***2 717 014***
Pénzügyi műveletek eredménye		**-942 362**	**-1 648 352**	**-2 098 019**
Adózás előtti eredmény		**1 202 743**	**3 335 544**	**64 346**
Adófizetési kötelezettség		51 760	117 416	35 361
Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet		-47 199	-76 837	-34 691
Adózott eredmény		**1 198 183**	**3 294 965**	**63 677**

1. A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításainak egyenlegét a HUF árfolyam erősödése miatti követelések és kötelezettségek nem realizált átértékeléseinek vesztesége teszi ki (2025.12.31: 385,4HUF/EUR, 2026.06.30: 355,5HUF/EUR).

2.1.3. Az Innovinia Csoport teljesítményét bemutató mutatószámok

Mutató	2022.	2023.	2024.	2025	2026. I. félév
EBITDA margin	51,1%	61,4%	54,9%	50,9%	49,1%
Nettó adósság/EBITDA	4,0	2,95	3,09	6,07	n.a
Kamatfedezeti ráta (EBITDA/Fizetett kamatok)	5,0	6,7	5,4	2,8	2,3
LTV	29,3%	28,9%	30,5%	33,9%	38,1%

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 2026. 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, ismertetve a pénzügyi félévet érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, továbbá
- a féléves egyedi és összevont (konszolidált) beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2026. szeptember 30.

Székely Ádám

Digitally signed by Székely Ádám
Date: 2026.09.30 21:01:37 +02'00'

Székely Ádám
Infogroup Holding Kft.
ügyvezető igazgató