

**Infogroup Holding Kft.**

**Vezetőségi Jelentés  
a 2024. I. félév üzleti tevékenységéről**

# 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 2024-es 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. Társaság cégcsoportjának névváltozása

A Társaság cégcsoportja az eddig használt Infogroup nevet leváltotta és **Innovinia** brand néven működik tovább.

Az Innovinia név leginkább azt az innovatív gondolkodásmódot tükrözi, amely a Innovinia Csoport mindennapi működését jellemzi: a felmerülő problémákat és a sokszor gyorsan és hirtelen változó környezetet megoldandó kihívásokként kezeli, ez pedig sok esetben innovatív gondolkodást, a megszokottól eltérő utakat jelen. Természetesen a név kifejezi az Innovinia Csoport jövőbeni célkitűzéseit is: a földrajzi terjeszkedést, a nemzetközi lehetőségek kiaknázását, miközben a törekvést arra, hogy megőrizze az alapvető értékeit és elkötelezettségét a minőség mellett.

### 1.1.2. Innovinia 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 vállalként 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 2024.06.30-ra vonatkozóan:

	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%	<b>100%</b>
2	Innovinia Holding Kft.	10690341-2-43	Holding	97%	0%	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>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>
8	<b>Bartók Next Kft.</b>	22778084-2-43	Projektcégek	-	-	70,01%	<b>70,01%</b>
9	<b>Bartók Projekt Kft.</b>	11678021-2-43		-	-	70,01%	<b>70,01%</b>
10	<b>BU 5 Ingatlanbefektető Kft.</b>	26214492-2-43		-	-	72,33%	<b>72,33%</b>
11	<b>Group-Fin Kft.</b>	25768761-2-43		-	-	100,00%	<b>100,00%</b>
12	<b>IB Irodaház Kft.</b>	13745990-2-43		-	-	70,01%	<b>70,01%</b>
13	<b>Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.</b>	26392891-2-03		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
14	<b>Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.</b>	27033027-2-03		10,2%	40,8%	-	<b>51,00%</b>
15	<b>IGPark Miskolc Kft.</b>	22609054-2-09		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
16	<b>Polgár-Invest Kft.</b>	11143732-2-09		15,4%	61,6%	-	<b>77,00%</b>
17	<b>IGPark SZD Kft.<sup>1</sup></b>	13860110-2-09		7,7%	30,8%	50%	<b>88,50%</b>
18	<b>Szirmabesenyő Invest Kft.</b>	26338161-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
19	<b>Tiszaújváros-Invest Kft.</b>	25877292-2-43		10,02%	40,08%	-	<b>50,10%</b>
20	<b>IGPark Logisztikai Kft.</b>	32229196-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
21	<b>IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.</b>	32259571-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
22	<b>IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft.</b>	32276019-2-43		16,00%	64,00%	-	<b>80,00%</b>
23	<b>IGPark KD Invest Kft.</b>	32317628-2-13		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
24	<b>IGPark M Észak Kft.</b>	32331981-2-43		20,00%	80,00%	-	<b>100,00%</b>
25	<b>K1K2 Ingatlanhasznosító Kft</b>	25758683-2-43	10,02%	40,08%	-	<b>50,1%</b>	
26	<b>IGPark Kecskemét Kft.</b>	27774504-2-03	10,21%	40,82%	-	<b>51,03%</b>	
27	<b>City-West Hotel Kft.</b>	25784923-2-43	10,00%	40,00%	-	<b>50,00%</b>	

2024. első félévében a konszolidációs kör az alábbiak szerint változott:

- **Infogroup Befektetési Alapkezelő Zrt.** kikerült a konszolidálási körből.

### 1.1.3. 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>1</sup> 2024-ben átnevezésre került Polgári Vasút 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 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, melyre jó példák a Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alappal való közös befektetések, a Kecskemét Nyugati Ipari Park területén 37.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó, valamint az IGPark Kecskemét Dél Ipari Park területén 20.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó bérbeadott ipari területek. 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 (Infogroup FM 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 Infogroup 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”) 2024. március 27-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 Innovinia Cégcsoport jelentős gazdasági eseményei 2024. I. félévében**

#### **1.3.1. IGPark Kecskemét Kft raktár csarnok fejlesztés befejezése**

Az Innovinia Csoport 100%-os tulajdonában álló Kecskemét Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft. összesen 12 hektár fejlesztési területet szerzett meg telekavizíció keretében Kecskeméten, kiemelkedően jó lokációban, a Mercedes gyár szomszédságában. Az Innovinia 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 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 megvalósítása zárult 2023.Q3 folyamán. A bérbeadható terület 100%-ára vonatkozóan bérleti szerződéssel rendelkezik az Innovinia. A bérleti igényeknek teljesítése érdekében elindított átalakítási munkálatok 2024. első felében is zajlottak, melyek befejezése határidőre, 2024.Q3 közepére megtörtént.

#### **1.3.2. IGPark KD Invest Kft. logisztikai- és gyártócsarnok fejlesztés**

Az Innovinia Csoport 100 %-os tulajdonában álló IGPark KD Invest Kft. 2023.Q3-ban szerződést kötött 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 csarnok beruházás határidőre 2024.Q2 végére elkészült, a tranzakció pénzügyi zárása 2024 nyarán sikeresen megtörtént.

#### **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 határidőre megtörtént.

#### **1.3.4. IGPark M Észak Kft. csarnok fejlesztés**

Az Innovinia Csoport 100 %-os tulajdonában álló IGPark M Észak Kft. 2023.Q4-ben bérleti szerződést (built-to-suit) írt alá egy multinacionális gyártó céggel, hogy ezen társaság részére Miskolcon egy új, 10.636 m<sup>2</sup>-es gyártó-, logisztikai csarnokot hozzon létre, majd bérbe adja. A csarnok beruházás 2024.Q1-ban indult, és várhatóan 2024 év végéig elkészül.

Az IGPark M Észak Kft. beruházási hitelszerződést írt alá 12.900.000 EUR keretösszegben az előzőekben megnevezett beruházás megvalósítására. A Hitelszerződés lehívása rendben, a megvalósulás ütemének megfelelően történik.



#### **1.3.5. Telekakovizáció**

IGPark Kecskemét Kft. 2024. első félévében tulajdonjogot szerzett további 13,5 hektár fejlesztési területen, mellyel bővítette a tulajdonában álló IGPark Kecskemét Dél Ipari Park fejlesztésre rendelkezésre álló területeit.

A megszerzett és már meglévő telekpozíciók stabil alapot jelentenek az Innovinia Csoport jövőben indítani tervezett fejlesztéseinek.

#### **1.3.6. Naperőmű beruházás**

Az Innovinia Csoport ESG stratégiájába illeszkedően 2023.Q4-ben a 100%-os tulajdonában álló Group-Fin Kft. a Kecskeméti Nyugati Ipari Park területén egy 0,5mWh teljesítményű naperőmű fejlesztését indította el, mely várhatóan 2024. II. félévében lezárul, és megkezdheti a termelését.

### **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 ezekenél a fenntarthatóságot, energiatakarékosságot és környezettudatosságot.

Az elmúlt években lezárt, illetve 2024-ben is folytatódó telekakovizációk 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 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 sikerült telekpozíciót szerezni Szegeden 2024 első félévében.

Mind ezek 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 kivitelezési kockázatainak kezelésére nagy hangsúlyt helyez. A kockázatokat többek között az építőipari alapanyagok árának volatilitása, az építőipari munkaerő piac feszessége, zöld elvárások erősödése jelenti.

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.

Emellett az új fejlesztések során alkalmazott fenntartható és a környezettudatos megoldások kiemelt szerepelnek az Innovinia Csoport céljai között.

Az előkészítés alatti projektek kapcsán az építőipari trendek (költségek, vállalási idők, stb.) alakulását a megtérülési számítások során figyelembe veszi az Innovinia 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 Innovinia Csoport döntően hosszú lejáratú finanszírozással rendelkezik, melynek adósságszolgálati jótételező a Csoport eredménytermelő képességéhez. Az inflációs várakozások bizonytalansága miatti a központi bankok kamatpolitikája is szigorú, így továbbra is különösen fontos a kamatkockázatok kezelése. Az Innovinia Csoport finanszírozásának 97%-ot meghaladó része fix kamatozású, így a meglévő finanszírozások kapcsán a kamatkockázat kezelt.

Az Innovinia Csoport jelentős pénzeszköz állománnyal rendelkezik, mely a cégcsoport eredménytermelő képessége mellett több évre elegendő tartalékkal rendelkezik az esetlegesen felmerülő piaci kihívásokkal szemben, akár egy jelentősebb üresedési ráta esetére is.

Az Innovinia Csoport LTV mutatója továbbra is kedvező, mely lehetőséget adhat a meglévő ingatlanok további refinanszírozására, ezzel biztosítva addicionális likviditást Csoport részére.

Az Innovinia Csoport az utóbbi idők megemelkedett finanszírozási költségeket érvényesíti és folyamatosan monitorozza a fejlesztési döntések alapját képező számításoknál, emellett minden esetben törekszik a kamatok fixálására.

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

A devizaárfolyam-ingadozások kezelése érdekében az Innovinia Csoport továbbra is az bevételekkel megegyező devizanemben történő finanszírozást részesíti előnyben. 2024-ben a devizapiaci bizonytalanságok miatt az azonos devizanemű bevételek és kötelezettségek fenntartása továbbra is hatékony eszköz marad az árfolyamkockázatok minimalizálására.

## 2. Infogroup Holding Kft. 2024. június 30-ra végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámolója

Az Innovinia Csoport 2023. teljes üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) adatok független könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok, míg a 2023. és a 2024. 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 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 jelentős.

<sup>2</sup> a 2024.06.30.-án 395,15 HUF/EUR, 2023. év végi 382,78 HUF/EUR, 2023.06.30-án 371,13 HUF/EUR volt a záró MNB középárfolyam.

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

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok			
	Megjegyzések	2023. I. félév	2023.	2024. I. félév
<b>Eszközök</b>				
<b>Befektetett eszközök</b>				
<b>Immateriális javak</b>		<b>17 136</b>	<b>10 451</b>	<b>29 080</b>
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		13 973	7 938	2 796
Vagyon értékű jogok		2 522	1 694	4 035
Szellemi termékek		641	819	22 249
<b>Tárgyi eszközök</b>		<b>59 627 209</b>	<b>68 625 242</b>	<b>76 791 313</b>
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.	29 697 186	45 640 674	48 045 715
Műszaki berendezések, gépek, járművek		414 192	422 153	393 521
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		132 014	153 780	157 434
Beruházások, felújítások	2.	12 259 423	1 666 007	6 927 354
Tárgyi eszközök érték helyesbítése		17 124 394	20 742 628	21 267 289
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		0	0	0
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		148 100	0	0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés		430 248	495 248	495 248
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak		324 786	371 170	371 170
Egyéb tartósan adott kölcsön		551 407	1 984 205	1 394 153
<b>Befektetett eszközök összesen</b>		<b>61 098 886</b>	<b>71 486 316</b>	<b>79 080 964</b>
<b>Forgóeszközök</b>				
<b>Készletek</b>		<b>15 624</b>	<b>23 871</b>	<b>12 549</b>
Anyagok		3 630	2 747	2 301
Befejezetlen és félkész termékek		0	8 004	0
Áruk		1 609	13 121	10 248
Készletekre adott előlegek		10 385	0	0
<b>Követelések</b>		<b>2 403 192</b>	<b>4 052 206</b>	<b>3 375 370</b>
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		481 619	1 391 526	719 939
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben		171 190	104 830	96 518
Egyéb követelések		1 502 389	2 204 886	2 126 849
Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		3 810		
Konzolidációból adódó (számított) társ.adó követelés		244 184	350 965	432 064
<b>Értékpapírok</b>		<b>522</b>	<b>522</b>	<b>522</b>
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		522	522	522
<b>Pénzeszközök</b>		<b>12 734 298</b>	<b>15 029 428</b>	<b>23 224 091</b>
Pénztár, csekkok		3 494	3 084	3 839
Bankbetétek		12 730 804	15 026 343	23 220 252
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>15 153 635</b>	<b>19 106 026</b>	<b>26 612 531</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>				
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	3.	22 760	3 551 012	8 874 895
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		19 374	194 800	134 009
Halasztott ráfordítások		0	0	0
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>		<b>42 134</b>	<b>3 745 812</b>	<b>9 008 904</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>76 294 655</b>	<b>94 338 155</b>	<b>114 702 399</b>

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

1. A Tárgyi eszközök mérleg sor egyenlegének növekedését döntően az IGPark Kecskemét Kft-ben megvalósult telek akvizíciók teszik ki.
2. A Beruházások mérleg sor egyenlege az 1.3.pontban bemutatott Tiszaújváros Invest Kft-ben, az IGPark M Észak Kft-ben folyó új csarnokfejlesztés, az IGPark Kecskemét Kft-ben folyó bérleti átalakítások, valamint a Group-Fin Kft-ben folyó naperőmű fejlesztés költségeit, illetve ezen túlmenően több kisebb, egyéb ingatlan kapcsán folytatott kiegészítő továbbá előkészítő beruházási tevékenység kiadásait tartalmazza még.
3. Az IGPark KD Invest Kft. Kecskeméten egy új, 14.700 m<sup>2</sup>-es gyártó-, logisztikai csarnokot fejlesztett, mely értékesítésének zárása 2024. júliusában történt. Ezen tranzakció számviteli elszámolásához kapcsolódóan az Aktív időbeli elhatárolások mérleg sor növekedésének jelentős része.



Minden adat HUF '000		KONSZOLIDÁLT adatok eFt		
		Megjegyzések 2023. I. félév	2023.	2024. I. félév
<b>Források</b>				
<b>Saját tőke</b>				
Jegyzett tőke		2 239 906	2 307 080	2 388 285
Tőketartalék		2 902 504	2 971 872	3 432 498
Eredménytartalék		13 483 759	13 459 191	17 178 561
Lekötött tartalék		88 087	276 745	1 356 750
Értékelési tartalék		17 124 394	20 742 628	21 267 289
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		17 124 394	20 742 628	21 267 289
Konzolidációs különbözet		624 141	869 435	1 266 068
Adózott eredmény		2 866 478	5 757 543	4 361 597
<b>Saját tőke összesen</b>		<b>39 329 270</b>	<b>46 384 494</b>	<b>51 251 048</b>
<b>Céltartalékok</b>				
CÉLTARTALÉKOK		0	0	0
<b>Kötelezettségek</b>				
<b>HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>				
<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		946 976	1 325 535	1 368 372
Tartozások kötvénykibocsátásból		4 500 000	4 500 000	4 500 000
Beruházási és fejlesztési hitelek	4.	25 790 896	25 845 703	38 592 812
Egyéb hosszú lejáratú hitelek		76 028	2 383 752	3 283 939
Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben		197 965	179 702	179 702
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		480 566	480 565	299 026
<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>3 298 492</b>	<b>10 694 362</b>	<b>13 274 777</b>
Rövid lejáratú kölcsönök		0	0	0
Rövid lejáratú hitelek		778 673	1 962 503	1 249 342
Vevőtől kapott előlegek	5.	4 650	5 372 847	8 393 053
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	6.	1 516 764	1 994 813	2 275 070
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		12 661	0	0
Rövid lejáratú egyéb rész. visz. lévő váll. szemben		0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		985 743	1 364 199	1 357 312
Kötelezettségek értékelési különbözete				
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>35 290 922</b>	<b>45 409 619</b>	<b>61 498 628</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>				
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		55 615	314 881	99 070
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		80 562	661 950	341 956
Halasztott bevételek		1 538 286	1 567 211	1 511 696
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>		<b>1 674 463</b>	<b>2 544 042</b>	<b>1 952 723</b>
<b>Források összesen</b>		<b>76 294 655</b>	<b>94 338 155</b>	<b>114 702 399</b>

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

- Az Innovinia Cégcsoport pénzügyi intézettel szembeni kötelezettségeinek változása az IGPark Kecskemét Kft, a Tiszaújváros-Invest Kft és az IGPark M Észak Kft. által elindított fejlesztésekhez kapcsolódó banki finanszírozás lehívásából ered.
- A Vevőtől kapott előleg mérleg sor az IGPark KD Invest Kft. 1.3.2. pontban bemutatott fejlesztéshez kapcsolódó szerződés alapján a vevő fél által beutalt előlegeit tartalmazza. A tranzakció zárása 2024.06.30-i fordulónapot követően történt.
- A szállító állomány növekedése az folyamatban lévő fejlesztések generálkivitelezői munkálataihoz kapcsolódik. A fizetési kötelezettségek határidőben történő teljesítéséhez rendelkezésre áll a megfelelő likviditás, 2024.Q3-ban ezek rendben megfizetésre kerültek.

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

Minden adat HUF '000	KONSZOLIDÁLT adatok			
	Megjegyzések	2023. I. félév	2023.	2024. I. félév
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		3 007 288	10 870 699	10 453 090
Export értékesítés nettó árbevétele		0	0	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)</b>	<b>1.</b>	<b>3 007 288</b>	<b>10 870 699</b>	<b>10 453 090</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása		0	8 004	-8 262
Aktívált saját teljesítmények értéke( ±03+04.)		0	8 004	-8 262
<b>Egyéb bevételek</b>		<b>2 228 060</b>	<b>2 852 964</b>	<b>672 152</b>
III.sorból: visszaít értékvesztés				
Anyagköltség		262 691	448 583	266 492
Igénybe vett szolgáltatások értéke	<b>1.</b>	503 337	2 719 734	2 995 194
Egyéb szolgáltatások értéke		49 709	78 688	93 472
Eladott áruk beszerzési értéke		0	351 695	664 797
Eladott (közvetített) szolgáltatások		605 964	2 067 827	1 024 149
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>		<b>1 421 701</b>	<b>5 666 527</b>	<b>5 044 103</b>
Bérek		234 930	514 584	329 783
Személyi jellegű egyéb kifizetések		2 706	8 792	4 461
Bérfelrakások		29 162	63 588	40 947
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>		<b>266 797</b>	<b>586 964</b>	<b>375 191</b>
<b>Értékcsökkenési leírás</b>		<b>293 047</b>	<b>692 001</b>	<b>436 088</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>		<b>631 649</b>	<b>801 788</b>	<b>318 189</b>
Ebből: adósságkonszolidáció miatti konszol. köl.		284 437	33 495	35 730
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>		<b>2 622 153</b>	<b>5 984 387</b>	<b>4 943 407</b>
Kapott (járó) osztalék és részesedés		0	126	0
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		347 804	393 640	850
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, , árfolyamnyeresége		35 748	95 516	16 408
Egyéb kapott kamatok		165 371	412 199	196 481
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		265 878	627 403	75 313
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>		<b>814 801</b>	<b>1 528 884</b>	<b>289 051</b>
Részesedésből származó ráford., árfolyamvesztés		3 884	36 120	0
Fizetendő kamatok		417 200	990 398	786 467
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		100 042	636 504	54 022
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>		<b>521 126</b>	<b>1 663 023</b>	<b>840 489</b>
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>		<b>293 675</b>	<b>-134 139</b>	<b>-551 438</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>2 915 828</b>	<b>5 850 248</b>	<b>4 391 969</b>
Adófizetési kötelezettség		134 403	284 540	111 472
Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet		-85 053	-191 834	-81 099
<b>Adózott eredmény</b>		<b>2 866 478</b>	<b>5 757 543</b>	<b>4 361 597</b>

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

- az IGPark KD Invest Kft. 1.3.2.pontban bemutatott fejlesztéshez kapcsolódóan elszámolt bevételek, melyhez kapcsolódik az Igénybe vett szolgáltatások egyenlegének növekedése is;
- Az IGPark Miskolc Kft és az IGPark Kecskemét Kft. által 2023-ban átadott épületek megkezdték a bevételtermelést;
- a bérleti szerződések inflációkövetése, illetve a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása teszi ki.

2.1.3. *Az Innovinia Csoport teljesítményét bemutató mutatószámok*

Mutató	2021.	2022.	2023.	2024. I. félév
EBITDA margin	53,3%	51,1%	61,4%	51,5%
Nettó adósság/EBITDA	6,8	4,0	2,95	4,54
Kamatfedezeti ráta (EBITDA/Fizetett kamatok)	4,3	5,0	6,7	6,84
LTV	41%	29,3%	28,9%	32%

### 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 félévet érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, továbbá
- az féléves egyedi és összevont (konszolidált) beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2024. szeptember 27.



Székely Ádám  
Infogroup Holding Kft.  
ügyvezető igazgató