

Infogroup Holding Kft.

Vezetőségi Jelentés
a 2024. 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 2024-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. Társaság cégcsoportjának névváltozása

A Társaság cégcsoportja az eddig használt Infogroup nevet 2024.Q3 folyamán 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 2024.12.31-re 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	Inter-Business tulajdoni hányada	Összesen
1	INTER-BUSINESS Kft.	10436765-2-05	Tematikus holding társaságok	88,52%	-	-	88,52%
2	Infogroup Ipari Ingatlan Kft.	24715629-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
3	Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.	26144485-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
4	IMM Konzorcium Kft.	25751057-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
5	Info Kft.	10453375-2-05		18,03%	-	81,97%	100,00%
6	Infogroup Management Kft.	10514700-2-43	Menedzsment társaságok	27,00%	27,00%	22,00%	76,00%
7	Infogroup FM Kft.	14796339-2-43		-	-	100,00%	100,00%
8	Bartók Next Kft.	22778084-2-43	Projektcégek	-	-	70,01%	70,01%
9	Bartók Projekt Kft.	11678021-2-43		-	-	70,01%	70,01%
10	BU 5 Ingatlanbefektető Kft.	26214492-2-43		-	-	72,33%	72,33%
11	Group-Fin Kft.	25768761-2-43		-	-	100,00%	100,00%
12	IB Irodaház Kft.	13745990-2-43		-	-	70,01%	70,01%
13	Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	26392891-2-03		20,00%	80,00%	-	100,00%
14	Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	27033027-2-03		10,2%	40,8%	-	51,00%
15	IGPark Miskolc Kft.	22609054-2-09		10,052%	40,208%	-	50,26%
16	Polgár-Invest Kft.	11143732-2-09		15,4%	61,6%	-	77,00%
17	IGPark SZD Kft. ¹	13860110-2-09		15,2%	60,8%	-	76%
18	Szirmabesenyő Invest Kft.	26338161-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
19	Tiszaújváros-Invest Kft.	25877292-2-43		10,02%	40,08%	-	50,10%
20	IGPark Logisztikai Kft.	32229196-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
21	IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.	32259571-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
22	IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft.	32276019-2-43		16,00%	64,00%	-	80,00%
23	IGPark KD Invest Kft.	32317628-2-13		20,00%	80,00%	-	100,00%
24	IGPark M Észak Kft.	32331981-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
25	K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	25758683-2-43		10,02%	40,08%	-	50,1%
26	IGPark Kecskemét Kft.	27774504-2-03		10,21%	40,82%	-	51,03%
27	City-West Hotel Kft.	25784923-2-43		10,00%	40,00%	-	50,00%

2024. évben 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) bérleti 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

¹ 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.

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 befektetővel való együttműködésben, melyre jó példák a Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alappal való közös befektetések, a Kecskemét Nyugati Ipari Park területén 37.000 m²-t meghaladó, valamint az IGPark Kecskemét Dél Ipari Park területén 20.000 m²-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”) 2025. március 19-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 affirms the BB-/Stable issuer rating of Infogroup Holding Kft. | Scope Ratings | European Rating Agency](#)

1.3. Az Innovinia Cégcsoport jelentős gazdasági eseményei 2024. évben

1.3.1. IGPark Kecskemét Kft raktárcsarnok fejlesztés befejezése és bővítés valamint új csarnok építés indítása

Az Innovinia Csoport 100%-os tulajdonában álló Kecskemét Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft. összesen cca. 10 hektár fejlesztési területet szerzett meg telekalkvizíció keretében Kecskeméten, kiemelkedően jó lokációban, a Mercedes gyár szomszédságában. Az Innovinia Csoport a területen saját fejlesztés keretében, több ütemben, összesen cca. 45.000 m²-es logisztikai csarnokfejlesztést valósít meg.

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 m² alapterületű csarnok és 615 m² alapterületű iroda beruházás („A” ütem) 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.

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 m² új kiadható csarnokterületet generálva. Várható zárás 2025.Q4.

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

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 m²-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 m² gyártóterület, 11.500m² raktárterület, 800m² irodaterület fejlesztésére; és a már eddig is használt területeken belül 2880 m² raktárterület átalakítására, továbbá a bérleti időszak meghosszabbítására. Az átalakítás és az új 2880m² 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 m²-es gyártó-, logisztikai csarnokot hozzon létre, majd bérbe adja. A csarnok beruházás 2024.Q1-ban indult, 2024 decemberében elkészült és a bérlő birtokba vette.

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 történt.

1.3.5. 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 m² területű logisztikai csarnok fejlesztését indította el. Tervezett befejezés 2025.Q2 vége. A társaság előbérleti szerződéssel rendelkezik a terület egy részére, de a fennmaradó terület kapcsán is előrehaladott tárgyalási fázisban van a leendő bérlővel.

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 történik.

1.3.6. Telekakvizíció

IGPark Kecskemét Kft 2024. első félévében tulajdonjogot szerzett további cca. 10 hektár fejlesztési területen, mellyel bővítette a tulajdonában álló fejlesztésre rendelkezésre álló területeit.

Az Innovinia Csoport 100 %-os tulajdonában álló IGPark Logisztika Kft. 2024.Q4-ben telekpozíciót alakított ki Pécsen összesen 21ha területen.

Az Innovinia Csoport 100 %-os tulajdonában álló IGPark SZD Kft. 2024-ben telekpozíciót alakított ki Szegeden összesen 30ha területen.

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

1.3.7. Tőkebefektetési együttműködések:

Az Innovinia cégcsoportjába tartozó Infogroup Ipari Ingatlan Zrt. a 100%-os közvetlen tulajdonában lévő IGPark M Észak Kft.-ben tőkeemelésről határozott, melyet a RADÓ Invest Kft.-vel (székhely: 8000 Székesfehérvár, Becskereki utca 16.; cégjegyzékszám: 07 09 036026) közösen teljesítettek. Az Infogroup Ipari Ingatlan Zrt. tulajdoni hányada az IGPark M Észak Kft-ben így 52%-ra csökkent, míg a RADÓ Invest Kft. 48%-os tulajdonrészt szerzett.

Az Innovinia cégcsoportjába tartozó Infogroup Ipari Ingatlan Zrt. a 100%-os közvetlen tulajdonában lévő IGPark Miskolc Ingatlanfejlesztő Kft. esetében külső tőkebefektető bevonásáról döntött. Ennek keretében a Gazdaságfejlesztési Magántőkealap (MNB nyilvántartási száma: 6122-165; törvényes képviseletében eljár: Széchenyi Alapok Zrt. (székhelye: 1072 Budapest, Rákóczi út 42.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-046411)), mint Tőkebefektető megszerezte a Céltársaság 49,74%-os üzletrészt. Az Infogroup Ipari Ingatlan Zrt. tulajdoni hányada a Céltársaságban így 50,26%-ra csökkent.

1.3.8. Naperőmű beruházás

Az Innovinia Csoport ESG stratégiájába illeszkedően 2023.Q4-ben a 100%-os tulajdonában álló Group-Fin Kft.-n keresztül a Kecskeméti Nyugati Ipari Park területén egy 0,5mWh teljesítményű naperőmű fejlesztést indított el, mely 2024. Q4-ben lezárult, és megkezdte 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 ezeknél a fenntarthatóságot, energiatakarékosságot és környezettudatosságot.

Az elmúlt években lezárt, illetve 2024-ben is folytatódó telekalkvizíciók eredményeképpen a következő időszak fejlesztéseihez erős telekpozíciókkal rendelkezik az Innovinia Csoport. A megcélzott lokációkban erős bérleti 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 fókusza 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 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 jótéjesítési 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 adósságszolgálatja jól igazodik a Csoport eredménytermelő képességéhez. Az inflációs várakozások bizonytalansága miatt a központi bankok kamatpolitikája is szigorú, így továbbra is különösen fontos a kamatkockázatok kezelése. Az Innovinia Csoport finanszírozásának 94%-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. december 31-re végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámolója

Az Innovinia Csoport 2023. és 2024. 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 változás², ami jelen esetben is jelentős.

² a 2024.év végén 410,09 HUF/EUR, 2023. év végi 382,78 HUF/EUR volt a záró MNB középárfolyam.

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

Minden adat HUF '000		KONSZOLIDÁLT adatok	
	Megjegyzések	2023.	2024.
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Immateriális javak			
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		10 451	35 821
Vagyoni értékű jogok		7 938	0
Szellemi termékek		1 694	2 948
Tárgyi eszközök		819	32 873
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.	68 625 242	93 241 010
Műszaki berendezések, gépek, járművek		45 640 674	55 681 316
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		422 153	583 346
Beruházások, felújítások	2.	153 780	177 924
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		1 666 007	7 952 134
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		20 742 628	28 846 290
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		0	0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés		0	2 006
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak		495 248	614 848
Egyéb tartósan adott kölcsön		371 170	272 304
Befektetett eszközök összesen		1 984 205	1 078 131
		71 486 316	95 244 120
Forgóeszközök			
Készletek			
Anyagok		23 871	12 799
Befejezetlen és félkész termékek		2 747	2 047
Áruk		8 004	0
Követelések		13 121	10 752
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		4 052 206	5 033 191
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		1 391 526	2 734 576
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben		0	244 799
Egyéb követelések		104 830	50 864
Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés		2 204 886	1 525 341
Értékpapírok		350 965	477 611
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		522	522
Pénzeszközök		522	522
Pénztár, csekkek		15 029 428	23 730 144
Bankbetétek		3 084	2 569
Forgóeszközök összesen		15 026 343	23 727 575
		19 106 027	28 776 656
Aktív időbeli elhatárolások			
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	3.	3 551 012	135 555
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		194 800	201 038
Halasztott ráfordítások		0	0
Aktív időbeli elhatárolások összesen		3 745 812	336 593
Eszközök összesen		94 338 155	124 357 370

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

1. A Tárgyi eszközök mérleg sor egyenlegének növekedését döntően az IGPark Kecskemét Kft-ben megvalósult telek akvizíciók, „A” ütemhez kapcsolódó bérleti kialakítási munkálatokhoz kapcsolódó beruházások, valamint a Tiszaújváros Invest Kft-ben megvalósított új fejlesztések aktiválása teszik ki.
2. A Beruházások mérleg sor egyenlege az 1.3.pontban bemutatott IGPark M Észak Kft-ben folyó új csarnokfejlesztés, az IGPark Kecskemét Kft-ben folyó új fejlesztések, valamint az IGPark DN Kft-ben indult csarnokfejlesztés beruházási költségeit, illetve ezen túlmenően több kisebb, egyéb ingatlan kapcsán folytatott kiegészítő CAPEX jellegű kiadásait tartalmazza még.
3. Az IGPark KD Invest Kft. Kecskeméten egy új, 14.700 m²-es gyártó-, logisztikai csarnokot fejlesztett, mely értékesítésének zárása 2024. júliusában történt. Ezen tranzakció számviteli elszámolásához kapcsolódóan az Aktív időbeli elhatárolások mérleg sor 2023 évi növekedése, majd a 2024 év végi csökkenése.

Minden adat HUF '000		KONSZOLIDÁLT adatok eFt	
	Megjegyzések	2023.	2024.
Források			
Saját tőke			
Jegyzett tőke		2 307 080	3 250 394
Tőketartalék		2 971 872	5 313 312
Eredménytartalék		13 459 191	14 116 909
Lekötött tartalék		276 745	4 337 315
Értékelési tartalék		20 742 628	28 846 290
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		20 742 628	28 846 290
Konszolidációs különbözet		869 435	1 498 416
Adózott eredmény		5 757 543	8 071 146
Saját tőke összesen	4.	46 384 494	65 433 781
Céltartalékok			
CÉLTARTALÉKOK		0	0
Kötelezettségek			
HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK		0	0
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		34 715 257	50 277 195
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		1 325 535	1 364 887
Tartozások kötvénykibocsátásból		4 500 000	4 500 000
Beruházási és fejlesztési hitelek	5.	25 845 703	42 700 922
Egyéb hosszú lejáratú hitelek		2 383 752	1 289 059
Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben		179 702	184 052
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		480 565	238 276
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		10 694 362	6 278 814
Rövid lejáratú kölcsönök		0	0
Rövid lejáratú hitelek	5.	1 962 503	3 409 302
Vevőtől kapott előlegek	6.	5 372 847	9 482
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	7.	1 994 813	1 587 223
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		0	28 000
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		1 364 199	1 244 807
Kötelezettségek értékelési különbözete			
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
Kötelezettségek összesen		45 409 619	56 556 009
Passzív időbeli elhatárolások			
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		314 881	527 876
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		661 950	223 635
Halasztott bevételek		1 567 211	1 616 069
Passzív időbeli elhatárolások összesen		2 544 042	2 367 580
Források összesen		94 338 155	124 357 370

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

- A saját tőke változását döntően az éves konszolidált eredmény, az ingatlanok értékhelyesbítésének növekedése, valamint a 1.3.7. pontban bemutatott ingatlan fejlesztésekhez kapcsolódó külső tőkebevonások indukálták.
- Az Innovinia Cégcsoport pénzügyi intézménnyel szembeni kötelezettségeinek változása az IGPark Kecskemét Kft, a Tiszaújváros-Invest Kft, az IGPark M Észak Kft. és IGPark DN Kft. által elindított fejlesztésekhez kapcsolódó banki finanszírozások 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 2023-ban. A tranzakció zárása 2024.Q3-ban megtörtént, így év végére a mérleg sor egyenlege lecsökkent.
- A szállító állomány növekedése az folyamatban lévő fejlesztések generálkivitelezői munkálataihoz kapcsolódik. A fizetési kötelezettségek határidőben történő teljesítéséhez rendelkezésre áll a megfelelő likviditás, 2025.Q1-ben ezek rendben megfizetésre kerültek.

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

Minden adat HUF '000		KONSZOLIDÁLT adatok	
	Megjegyzések	2023.	2024.
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		10 870 699	16 637 432
Export értékesítés nettó árbevétele		0	0
Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)	1.	10 870 699	16 637 432
Saját termelésű készletek állományváltozása		8 004	-8 575
Aktívált saját teljesítmények értéke(±03+04.)		8 004	-8 575
Egyéb bevételek		2 852 964	2 163 529
Anyagköltség		448 583	481 217
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1.	2 719 734	3 829 434
Egyéb szolgáltatások értéke		78 688	140 580
Eladott áruk beszerzési értéke	1.	351 695	664 797
Eladott (közvetített) szolgáltatások		2 067 827	2 940 997
Anyagjellegű ráfordítások		5 666 527	8 057 026
Béreköltség		514 584	709 919
Személyi jellegű egyéb kifizetések		8 792	8 690
Bérráfordítások		63 588	88 471
Személyi jellegű ráfordítások		586 964	807 080
Értékcsökkenési leírás		692 001	934 790
Egyéb ráfordítások		801 788	803 337
Ebből: adósságkonszolidáció miatti konszol. kül.		33 495	256 901
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye		5 984 387	8 190 153
Kapott (járó) osztalék és részesedés		126	0
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		393 640	282 746
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, , árfolyamnyeresége		95 516	208 268
Egyéb kapott kamatok		412 199	505 242
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		627 403	1 117 900
Pénzügyi műveletek bevételei		1 528 884	2 114 157
Részesedésből származó ráford., árfolyamvesztés		36 120	0
Fizetendő kamatok	2.	990 398	1 683 122
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		636 504	458 213
Pénzügyi műveletek ráfordításai		1 663 023	2 141 335
Pénzügyi műveletek eredménye		-134 139	-27 178
Adózás előtti eredmény		5 850 248	8 162 975
Adófizetési kötelezettség		284 540	218 475
Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet		-191 834	-126 646
Adózott eredmény		5 757 543	8 071 146

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, valamint Eladott áruk beszerzési értéke mérleg sorok egyenlegének növekedése is;
- Az IGPark Miskolc Kft, IGPark Kecskemét Kft. által 2023-ban átadott épületek megkezdték a bevéeltermelést, ahogy a 2024.Q2-ben átadott Tiszaújváros Invest Kft. csarnokfejlesztés is;
- a bérleti szerződések inflációkövetése, illetve a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása teszi ki.

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

2.1.3. Az Innovinía Csoport teljesítményét bemutató mutatószámok

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

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 2024. 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, 2025. április 28.


 Székely Ádám
 Infogroup Holding Kft.
 ügyvezető igazgató