

Infogroup Holding Kft.

Vezetőségi Jelentés
a 2025. 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 2025-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. Innovinia Csoport¹ 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 2025.06.30-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	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	Menedzsment társaságok	18,03%	-	81,97%	100,00%
6	Infogroup Management Kft.	10514700-2-43		27,00%	27,00%	22,00%	76,00%

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

	Leányvállalatok	Adószám	Üzleti fókusz	Infogroup Holding tulajdoni hányada	Innovinia Holding tulajdoni hányada	Inter-Business tulajdoni hányada	Összesen
7	Infogroup FM Kft.	14796339-2-43	Projektcégek	-	-	100,00%	100,00%
8	Bartók Next Kft.	22778084-2-43		-	-	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		20,00%	80,00%	-	100,00%
16	Polgár-Invest Kft.	11143732-2-09		15,4%	61,6%	-	77,00%
17	IGPark SZD Kft.	13860110-2-09		20,00%	80,00%	-	100%
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%
28	IGPark Invest CEE Kft.	32760112-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%
29	IGPark Vector Invest Kft.	14756151-2-43		20,00%	80,00%	-	100,00%

2025. első félévében a konszolidációs kör az alábbiak szerint változott:

- **IGPark Invest CEE Kft.** és az **IGPark Vector Invest Kft.** bekerült a konszolidálási körbe, érdemi tevékenységet egyelőre egyik társaság sem végez, ezt a későbbiekben fogják megkezdeni.

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 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.

Mindezekén 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 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 értékesítési 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 Ingatlanüzemeltető 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 2025. I. félévében

1.3.1. IGPark Kecskemét Kft raktárcsarnok bővítés, valamint új csarnok építés indítása

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

Az Innovinia Csoport a területen saját fejlesztésben, több ütemben, összesen cca. 85.000 m²-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 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.

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. A fejlesztés várható zárása 2025.Q4. 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 történik.

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 m² területű logisztikai csarnok fejlesztését indított el. A terveknek megfelelően 2025.júniusában a csarnok elkészült. 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. telekakkvizíció 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 m²-es gyártó csarnokot hozzon létre, aki azt bérbe veszi. A csarnok beruházás 2025.Q2-ben indult, 2026.Q2-ben fog várhatóan elkészülni.

Az IGPark KD Invest Kft. beruházási hitelszerződést írt alá 23.678.000 EUR keretösszegben az előzőekben megnevezett beruházás megvalósítására. Aktuálisan a hitelszerződés szerinti önerő költsége zajlik.

1.3.4. 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.

A fentiek mellett folyamatban van az IGPark DN Kft. és az IGPark Kecskemét Kft. által indított és 2025-ben záruló csarnokfejlesztések BREEM New Construction minősítése is. Ezeket várhatóan 2025 év végéig 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 folyamatban lévő telekalkvizíciók eredményeképpen a következő időszak fejlesztéseire 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, Pécsen, valamint Sajópetrin az elmúlt 1 évben.

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 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 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%-a 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 a bevételekkel megegyező devizanemben történő finanszírozást részesíti előnyben. 2025-ben a devizapiaci bizonytalanságok miatt az azonos devizanemű bevételek és kötelezettségek fenntartása továbbra is hatékony eszköz marad az árfolyamkockázatok minimalizálására.

2. Infogroup Holding Kft. 2025. június 30-ra végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámolója

Az Innovinia Csoport 2024. teljes üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) adatok független könyvvizsgálói audit jelentéssel alátámasztott tényadatok, míg a 2024. és a 2025. 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 változás², ami jelen esetben is jelentős.

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

Minden adat HUF '000		KONSZOLIDÁLT adatok		
	Megjegyzések	2024. I. félév	2024.	2025. I. félév
Eszközök				
Befektetett eszközök				
Immateriális javak		29 080	35 821	86 955
Alapítás-átszervezés aktivált értéke		2 796	0	0
Vagyoni értékű jogok		4 035	2 948	2 632
Szellemi termékek		22 249	32 873	84 323
Tárgyi eszközök		76 791 313	93 241 011	100 501 744
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.	48 045 715	55 681 316	60 462 004
Műszaki berendezések, gépek, járművek		393 521	583 346	454 722
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		157 434	177 925	184 388
Beruházások, felújítások	2.	6 927 354	7 952 134	11 166 040
Beruházásokra adott előlegek		0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		21 267 289	28 846 290	28 234 590
Befektetett pénzügyi eszközök		2 260 571	1 967 289	2 136 038
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		0	2 006	0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés		495 248	614 848	614 848
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak		371 170	272 304	306 382
Egyéb tartósan adott kölcsön		1 394 153	1 078 131	1 214 808
Befektetett eszközök összesen		79 080 964	95 244 120	102 724 737
Forgóeszközök				
Készletek		12 549	12 799	12 850
Anyagok		2 301	2 047	3 335
Áruk		10 248	10 752	9 515
Követelések		3 375 370	5 033 191	3 190 557
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		719 939	2 734 576	671 133
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		0	244 799	0
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben		96 518	50 864	50 864
Egyéb követelések		2 126 849	1 525 341	1 936 863
Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés		432 064	477 611	531 697
Értékpapírok		522	522	522
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		522	522	522
Pénzeszközök		23 224 091	23 730 144	24 731 827
Pénztár, csekkek		3 839	2 569	3 290
Bankbetétek		23 220 252	23 727 575	24 728 537
Forgóeszközök összesen		26 612 531	28 776 656	27 935 756
Aktív időbeli elhatárolások				
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		8 874 895	135 555	143 546
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		134 009	201 038	204 489
Halasztott ráfordítások		0	0	0
Aktív időbeli elhatárolások összesen		9 008 904	336 593	348 035
Eszközök összesen		114 702 399	124 357 370	131 008 528

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

1. Az Ingatlanok mérleg sor egyenlegének növekedését döntően az IGPark KD Invest Kft. által akvizált telek, valamint az IGPark M Észak Kft. által 2024 év végén befejezett, 2025.január elején aktivált csarnokfejlesztés teszik ki.
2. A Beruházások mérleg sor egyenlege az 1.3.pontban bemutatott IGPark Kecskemét Kft-ben, és az IGPark DN Kft-ben folyó új csarnokfejlesztések költségeit, illetve ezen túlmenően több kisebb, egyéb ingatlan kapcsán folytatott kiegészítő továbbá előkészítő beruházási tevékenység kiadásait tartalmazza még.

² a 2025.06.30.-án 399,3 HUF/EUR, 2024. év végi 410,09 HUF/EUR, 2024.06.30-án 395,15 HUF/EUR volt a záró MNB középárfolyam.

Minden adat HUF '000		KONSZOLIDÁLT adatok eFt		
	Megjegyzések	2024. I. félév	2024.	2025. I. félév
Források				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		2 388 285	3 250 394	3 168 222
Tőketartalék		3 432 498	5 313 312	5 190 352
Eredménytartalék		17 178 561	14 116 909	20 574 197
Lekötött tartalék		1 356 750	4 337 315	4 276 312
Értékelési tartalék		21 267 289	28 846 290	28 234 590
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		21 267 289	28 846 290	28 234 590
Konszolidációs különbözet		1 266 068	1 498 416	1 442 539
Adózott eredmény		4 361 597	8 071 146	1 198 183
Saját tőke összesen		51 251 048	65 433 781	64 084 395
Céltartalékok				
CÉLTARTALÉKOK		0	0	0
Kötelezettségek				
HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK		0	0	0
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		48 223 851	50 277 195	59 928 154
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		1 368 372	1 364 887	1 356 776
Tartozások kötvénykibocsátásból		4 500 000	4 500 000	4 500 000
Beruházási és fejlesztési hitelek	3.	38 592 812	42 700 922	52 392 184
Egyéb hosszú lejáratú hitelek		3 283 939	1 289 059	1 255 943
Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben		179 702	184 052	184 976
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		299 026	238 276	238 275
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		13 274 777	6 278 814	5 208 780
Rövid lejáratú kölcsönök		0	0	0
Rövid lejáratú hitelek		1 249 342	3 409 302	1 514 485
Vevőtől kapott előlegek		8 393 053	9 482	21 280
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	4.	2 275 070	1 587 223	2 415 010
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		0	28 000	483 020
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		1 357 312	1 244 807	774 985
Kötelezettségek összesen		61 498 628	56 556 009	65 136 934
Passzív időbeli elhatárolások				
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		99 070	527 876	58 870
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		341 956	223 635	174 979
Halasztott bevételek		1 511 696	1 616 069	1 553 350
Passzív időbeli elhatárolások összesen		1 952 722	2 367 580	1 787 199
Források összesen		114 702 399	124 357 370	131 008 528

A jelentősebb változásokhoz az alábbi magyarázatokat adjuk:

- Az Innovinia Célcsoport pénzügyi szembeli kötelezettségeinek változása az IGPark Kecskemét Kft, és az IGPark DN Kft. által elindított fejlesztésekhez kapcsolódó banki finanszírozás lehívásából ered.
- A szállító állomány egyenlege a folyamatban lévő fejlesztések generálkivitelezői munkálataihoz kapcsolódik. A fizetési kötelezettségek határidőben történő teljesítéséhez rendelkezésre áll a megfelelő likviditás, 2025.Q3-ban ezek rendben megfizetésre kerültek.

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

Minden adat HUF '000		KONSZOLIDÁLT adatok		
	Megjegyzések	2024. I. félév	2024.	2025. I.félév
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		10 453 090	16 637 432	5 202 472
Export értékesítés nettó árbevétele		0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)	1.	10 453 090	16 637 432	5 202 472
Saját termelésű készletek állományváltozása		-8 262	-8 575	0
Aktívált saját teljesítmények értéke(±03+04.)		-8 262	-8 575	0
Egyéb bevételek		672 152	2 163 529	58 879
Anyagköltség		266 492	481 217	231 674
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1.	2 995 194	3 829 434	709 748
Egyéb szolgáltatások értéke		93 472	140 580	120 572
Eladott áruk beszerzési értéke	1.	664 797	664 797	26 426
Eladott (közvetített) szolgáltatások		1 024 149	2 940 998	711 432
Anyagjellegű ráfordítások		5 044 104	8 057 026	1 799 852
Bérek költsége		329 783	709 919	424 276
Személyi jellegű egyéb kifizetések		4 461	8 690	30 923
Bérfelrakások		40 947	88 471	53 078
Személyi jellegű ráfordítások		375 191	807 080	508 277
Értékcsökkenési leírás		436 088	934 790	522 206
Egyéb ráfordítások		318 189	803 337	285 911
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye		4 943 407	8 190 153	2 145 105
Kapott (járó) osztalék és részesedés		0	0	0
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		850	282 746	0
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, , árfolyamnyeresége		16 408	208 268	4 998
Egyéb kapott kamatok		196 481	505 242	198 707
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		75 313	1 117 901	224 281
Pénzügyi műveletek bevételei		289 052	2 114 157	427 986
Részesedésből származó ráford., árfolyamvesztés		0	0	0
Fizetendő kamatok	2.	786 467	1 683 122	917 031
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		54 022	458 213	453 317
Pénzügyi műveletek ráfordításai		840 489	2 141 335	1 370 348
Pénzügyi műveletek eredménye		-551 437	-27 178	-942 362
Adózás előtti eredmény		4 391 970	8 162 975	1 202 743
Adófizetési kötelezettség		111 472	218 475	51 760
Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet		-81 099	-126 646	-47 199
Adózott eredmény		4 361 597	8 071 146	1 198 183

1. Az árbevétel alakulásának főbb tényezőit:

- a 2023 és 2024-es évek 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 években;
- 2025. első félév 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 bevételektermelő képességüknek. 2025 első félévében már teljes időszakra bérleti bevételt generáltak a 2024-es átadások: IGPark Kecskemét Kft. A ütem átalakítása, Tiszaújváros Invest Kft. jelentős bővítése. 2025 II. félévében az IGPark Kecskemét Kft. A ütem bővítése és C ütem, továbbá az IGPark DN Kft által fejlesztett csarnok bevételektermelése is elindul;
- a fentieket egészíti ki a bérleti szerződések inflációkövetése, illetve a két, összehasonlított periódus közötti MNB árfolyam változása.

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

2.1.3. Az Innovinia Csoport teljesítményét bemutató mutatószámok

Mutató	2022.	2023.	2024.	2025. I. félév
EBITDA margin	51,1%	61,4%	54,9%	51,3%
Nettó adósság/EBITDA	4,0	2,95	3,09	n.a*
Kamatfedezeti ráta (EBITDA/Fizetett kamatok)	5,0	6,7	5,4	2,91
LTV	29,3%	28,9%	30,5%	35%

*Féléves adatok alapján nem számolható

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 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, 2025. szeptember 29.

Székely Ádám
Infogroup Holding Kft.
ügyvezető igazgató