

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI VÉLEMÉNY

Az Innovinia Cégcsoport Menedzsmentje részére!

**A véleményezés tárgya:** az Innovinia Cégcsoport (a továbbiakban Innovinia) által készített 2025. évi Konszolidált Mérleg, Eredménykimutatás és Kiegészítő Melléklet.

**A konszolidáció célja:** a Bankokkal egyeztetett konszolidációs körben az Innovinia vagyonának és jövedelmezőségének bemutatása a Bankok részére.

**A konszolidációs körbe bevont társaságok az alábbiak:**

Sorszám	Cégnév	Adószám
1.	Infogroup Holding Kft.	10272835-2-43
2.	Innovinia Holding Kft.	10690341-2-43
3.	IGPark Vector Invest Kft.	14756151-2-43
4.	IGPark Invest CEE Kft.	32760112-2-43
5.	Innovinia Property Services Kft.	14796339-2-43
6.	Innovinia Investmens Kft.	26144485-2-43
7.	Industry General Holding Zrt.	24715629-2-43
8.	Innovinia Management Kft.	10514700-2-43
9.	Inter Business Kft.	10436765-2-05
10.	K1K2 Kft.	25758683-2-43
11.	IGPark Kecskemét Kft.	27774504-2-03
12.	Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	26392891-2-03
13.	Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	27033027-2-03
14.	IG Park Miskolc Kft.	22609054-2-43
15.	City-West Hotel Kft.	25784923-2-43
16.	IGPark SZD Kft.	13860110-2-09
17.	Polgár-Invest Kft.	11143732-2-09
18.	Szirmabesenyő Invest Kft.	26338161-2-43
19.	Tiszaújváros-Invest Kft.	25877292-2-43
20.	IG Park Logisztikai és Ingatlanfejlesztő Kft.	32229196-2-43
21.	IG Park KD Invest Kft.	32317628-2-13
22.	Bartók Next Kft.	22778084-2-43
23.	Bartók Projekt Kft.	11678021-2-43
24.	BU 5 Ingatlanbefektető Kft.	26214492-2-43
25.	IG Park M58 Ingatlanfejlesztő Kft.	32276019-2-43
26.	Group-Fin Kft.	25768761-2-43
27.	IB Irodaház Kft.	13745990-2-43
28.	IG Park M Észak Kft.	32331961-2-43
29.	IG Park DN Ingatlanfejlesztő Kft.	32259571-2-43

(Megjegyzés: a konszolidációs kör szám szerint változatlan maradt a 2024. évi konszolidációs körhöz képest, kettő cég kikerült a körből ( az IMM Konzorcium Kft. beolvadás, az INFO Kft. kihígulás miatt), kettő viszont bekerült (az IGPark Invest CEE Kft. új cég alapítás, az IGPark Vector Invest Kft. pedig vásárlás következtében). A konszolidációs körön belül a tulajdoni arányok mindössze három cégnél módosultak, mindháromnál csökkentek, de a többségi tulajdonlás mindenütt maradt, s továbbra is maradt egy közös vezetésű (50 %-os) cég, amely már a korábbi években is konszolidálásra került.)

#### Vélemény:

Elvégeztük az Innovinia által a Bankokkal egyeztetetten meghatározott konszolidációs körben végrehajtott konszolidációjának a felülvizsgálatát, az elkészített pénzügyi kimutatások (Konszolidált Mérleg, Eredménykimutatás, Kiegészítő Melléklet) ellenőrzését, amelyek a konszolidációba bevont cégek 2025. évi beszámolóiból a halmozódások kiszűrésével készültek. Ennek alapján az **Innovinia Cégcsoport 2025. évi konszolidált mérlegfőösszege: 140 002 269 E Ft, nettó árbevétele: 11 894 776 E Ft, az adózott eredménye: 3 294 965 E Ft.**

Véleményünk szerint a tárgyban készített pénzügyi kimutatások **(Konszolidált Mérleg, Eredménykimutatás, Kiegészítő Melléklet) megbízható és valós képet adnak a társaságcsoporthoz való vagyoni helyzetéről, vagyoni és pénzügyi állapotáról, úgy jelenítve meg, mintha egy cég vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi adatai lennének.**

#### A vélemény megalapozása, megjegyzések a konszolidációval kapcsolatban:

- A konszolidációs kör célorientáltan, a Bankokkal egyetértésben került kialakításra, az Infogroup Holding Kft. és az Innovinia Holding Kft. által legalább 50%-ban tulajdonolt társaságait tartalmazza.
- A konszolidációnál egy cég Zrt., a többi Kft. A **29 konszolidált cégből** az összes társaságban az **Infogroup Holding Kft. és az Innovinia Holding Kft. meghatározó tulajdonnal és befolyással rendelkezik** (az Infogroup Holding Kft. és az Innovinia Holding Kft. közvetlenül, vagy közvetve a többi konszolidált cég 50 %-on felüli tulajdoni hányadát birtokolja, kivéve a közös vezetésű, 50 %-ban tulajdonolt céget). **Minden konszolidálásba bevont cég esetében a halmozódások kiszűrése egységes módszer szerint történt, mintha mindannyian teljes konszolidáció alá esnének.**
- A konszolidációs körbe tartozó cégek egyedi beszámolóinak közül **12 cég beszámolója könyvvizsgálva lett** (Infogroup Holding Kft., Polgár-Invest Kft., Innovinia Management Kft., Kecskemét Nyugati Ipari Park Kft., K1K2 Kft., Tiszaújváros-Invest Kft., IB Irodaház Kft., IGPark Kecskemét Kft., Innovinia Property Services Kft., IGPark Miskolc Kft., IGPark KD Invest Kft., IGPark M58 Kft.), a többi cégbeszámoló is rendben, határidőre elkészült, a cégek vezetése teljes felelősséggel garantálja azok valóságát, ezt támasztja alá a könyvvizsgálatnak adott Teljességi nyilatkozat is.

- A konszolidált pénzügyi kimutatások (a Konszolidált Mérleg, Eredménykimutatás és Kiegészítő Melléklet) **továbbra sem egy Sztv. szerinti éves konszolidált beszámoló**, mert továbbra sem készül pl. konszolidált üzleti jelentés, ebből következően nyilvánosságra sem hozható, viszont **a halmozódások kiszűrésénél az Sztv. szabályrendszerét alkalmazzák**. Ilyen módon hajtották végre **a tőkekonzolidációt, az adóssággkonszolidációt, a bevétel-ráfordítás konszolidációt és a társasági adó kiszűrést is, s ezeket egészíti ki informatívan a Kiegészítő Melléklet**.
- **Aktualizálásra került a konszolidációs módszertani leírás**, amely alátámasztja, hogy a konszolidációnál az Sztv. előírásait alkalmazták. Az egységességet elősegíti, hogy a cégeket döntően egy könyvelőcég könyveli, egy vállalatirányítási rendszert alkalmazva (Eniac), s a kötelező szabályzatok, így mindenekelőtt a számvitel politikák is egységes előírásokat tartalmaznak.
- A konszolidált társaságok közül **11 cég euróban vezeti a könyveit**. Ezeknél a társaságoknál **az euróról forintra történő átszámítás is az Sztv. előírásai szerint történik**.

#### **Egyéb információk:**

- Egyéb információként a társaságcsoport konszolidált üzleti jelentésében bemutatandó jövőképet szokásos értékelni. Ez most – a fentiekben már rögzítettek következtében – nem készült, ezért nem lehetett a tárgya a véleményezésnek, azonban ismereteink szerint az **Innovinia menedzsmentje a Bankok részére más formában állít össze hasonló tartalmú tájékoztató anyagot**.

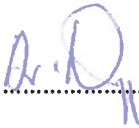
#### **Az Innovinia vezetés-irányításának felelőssége a tárgyi konszolidált pénzügyi kimutatásokért:**

- A vezetés-irányítás felelős a konszolidációs körbe tartozó cégek egyedi beszámolóinak és az éves mérleg és eredménykimutatásainak valóságáért, amelyből a konszolidációs pénzügyi kimutatások elkészültek, továbbá felelős a fenti kitételekkel az Sztv. szerinti konszolidáció végrehajtásáért, valamint felelős azért, hogy az adatok semmilyen csalásból, lényeges hibás állításból származó jelentős eltérést nem tartalmaznak.
- A konszolidálás során a vezetés-irányításnak fel kellett mérnie a „vállalkozások folytatásának számviteli elv” érvényesülését, s hogy a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.
- A vezetés-irányítás felelőssége továbbá, hogy a jelen könyvvizsgálói vélemény csak az Innovinia Cégcsoport, a Bankok, egyéb kötvény jegyzők (befektetők) és hitelminősítők vonatkozásában publikus, harmadik személyek részére történő továbbadása csak könyvvizsgálatunk hozzájárulásával történhet.

**A könyvvizsgáló felelőssége a tárgyi pénzügyi kimutatásokról alkotott véleményért:**

- A könyvvizsgálat feladata, hogy kellő bizonyosságot szerezzen véleménye megalkotásához, amely azonban teljességgel nem zárja ki a csalásból, egyéb lényeges rejtett hibákból fakadó hibás állításokat. Ezek a hibás állítások akkor nevezhetők lényegesnek, ha önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználóknak a tárgyi konszolidációs pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.
- A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálói véleményalkotás során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.
- Mindenkor és továbbra is felelősséggel tartozunk jelen könyvvizsgálói véleményünkért.

Budapest, 2026.04.29.




Pénz – Adó Kft.

Székhely: 1194 Budapest, Méta u. 27/A.

MKVK tagszám: 000254

**PÉNZ-ADÓ Kft.**  
1194 Budapest, Méta u. 27/a.  
Adószám: 10747041-2-43  
11711003-20013114



Dr. Nagy Zoltán

könyvvizsgáló

MKVK tagszám: 003772