

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

az

Infogroup Holding Kft.

2025.évi Összevont (konszolidált) beszámolójához

Budapest, 2025. április 29.

1. Általános tájékoztató

Az összevont (konszolidált) beszámoló készítésének célja

Az Innovinia Csoport a Számviteli törvény előírása szerint nem kötelezett konszolidált beszámoló készítésére, ezáltal az elkészített konszolidált beszámolót saját döntés alapján készítette úgy, hogy az a cégcsoport vagyoni, pénzügyi, és jövedelmi helyzetét a halmozódásoktól mentes objektív és valós megítéléséhez szükséges információkat tartalmazó, egy vállalatként mutassa be a befektetők és más piaci szereplők számára.

Az elkészített konszolidált beszámoló nyilvánosságra hozatalra nem kerül.

A beszámoló fordulónapja: 2025. december 31.

A beszámoló aláírója: Székely Ádám (1116 Budapest, Hunyadi Mátyás út 30/A)

A konszolidált beszámoló könyvvizsgálatát a Pénz-Adó Kft. végezte (MKVK sz.: 000254)

Természetes személy: bejegyzett könyvvizsgálója Dr. Nagy Zoltán (MKVK sz.: 003772)

A beszámolót összeállította: Hrubí Ibolya Gitta (1122 Budapest, Csaba u.8.) reg.szám 136304

A beszámoló pénzneme: forint

A konszolidációba bevont társaságok, és főbb 2025-es egyedi beszámoló szerinti adataik:

Cég neve, székhelye, cégjegyzékszám	árbevétel (eFt)	saját tőke (eFt)	mérlegfőösszeg (eFt)
 Holding társaságok:			
Infogroup Holding Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-068165	1 420	6 829 475	11 753 476
Innovinia Holding Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-364391	-	1 569 565	1 570 032
Koszolidációba bevont társaságok:			
Bartók Next Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-973128	173 183	901 860	1 532 768
Bartók Projekt Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-929778	84 787	496 392	741 074
BU 5 Ingatlanbefektető Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-293981	82 488	143 481	516 169

IGPark Logisztikai és Ingatlanfejl. Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-413118	-	324 865	356 936
Group-Fin Befektető Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-288093	121 169	369 108	481 533
Innovinia Property Services Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-920264	561 942	1 155 262	1 395 983
Innovinia Investments Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-304263	-	994 017	2 078 072
Indusrtly General Holding Zrt.. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-10-048171	64 067	5 696 552	18 697 632
Innovinia Management Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-263918	1 433 745	287 582	844 984
Inter-Business Kft. 3768 Becsskeháza, Fő út 26. 05-09-000754	40 028	877 055	3 804 907
Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft. 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14. II.em. 03-09-131889	-	279 350	3 310 882
IGPark SZD Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-428852	-	10 197	240 711
Szirmabesenyő-Invest Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-324899	-	32 964	656 600
IGPark Vector Invest Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-918352	-	3 346	4 373
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f 01-09-287557	806 025	4 762 938	7 721 052
Koszolidációba 50%-os arányban bevont társaság:			
City-West Hotel Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f 01-09-288932	905 217	1 842 728	4 095 747
Koszolidációba bevont euróban könyvelt társaságok:			
Cég neve, székhelye, cégjegyzékszám	árbevétel (EUR)	saját tőke (EUR)	mérlegfőösszeg (EUR)
Tiszaújváros-Invest Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-293981	3 376 128	26 599 652	50 742 005
Polgár-Invest Kft. 4090 Polgár, Hajdú út 40. 09-09-001901	3 262 401	19 278 236	39 611 991

Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft. 6000 Kecskemét (kadafalva) Heliport 03-09-132914	4 283 264	22 594 824	33 639 474
IB Irodaház Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-871075	2 241 577	15 580 581	29 156 986
IGPark Kecskemét Ingatlanfejlesztő Kft. 6000 Kecskemét, (Kadafalva) Heliport 03-09-135992	1 997 666	28 090 745	57 636 351
IGPark Miskolc Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-399304	3 097 743	14 787 923	29 775 589
IGPark KD Invest Kft. 2116 Csomád, József Attila u. 73. 01-09-228104	1 257	9 748 394	21 422 449
IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-415618	2 800 000	2 659 458	4 063 936
IGPark M Észak Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-418586	1 453 660	6 906 557	19 956 234
IGPark Invest CEE Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-441166	-	29 601	127 306
IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-414742	613 799	5 706 949	29 410 643

A 2025-ös évben a konszolidációba bevont társaságok köre az alábbiak szerint változott:

- IGPark Invest CEE Kft. – új cég alapítás miatt bekerült a konszolidált cégek körébe.
- IGPark Vector Invest Kft. – cég vásárlás miatt bekerült a konszolidált cégek körébe.
- Az Info Kft. üzletrész hígulás okán kikerült a konszolidációba bevont társaságok közül.
- AZ IMM Konzorcium Kft. 2025. szeptember 30-án beolvadt az Innovinia Investments Kft.-be.

A City-West Hotel Kft. a közös irányításnak megfelelően 50 %-os mértékben került a 2025. évben is bevonásra a konszolidációba.

Az Innovinia Cégcsoport bemutatása

A cégcsoporton belül több névváltozás is volt a tárgyév során.

Cég új neve	Cég korábbi neve
Innovinia Management Kft.	Infogroup Management Kft.
Innovinia Property Services Kft.	Infogroup FM kft.
Industry General Holding Zrt.	Infogroup Ipari Ingatlan Zrt
Innovinia Investments Kft.	Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.

Az Innovinia Cégcsoport tevékenysége az alábbi területeket fedi le:

- ingatlanfejlesztés,
- ingatlan befektetés / akvizíciók / befektetői együttműködések,
- ingatlan üzemeltetés / bérbeadás / asset menedzsment / pénzügyi menedzsment.

Az Infogroup Holding, valamint az Innovinia Holding Kft. együttesen tulajdonolják az Innovinia Cégcsoport többi tagját.

Az **Infogroup Holding Kft.** 1989. november 15.-én alakult.

Székhelye: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113., cégjegyzékszám: 01-09-068165

Tulajdonosai:

- | | | |
|-----------------------|-------------------|-----|
| - Encore Holding Kft. | tulajdoni hányad: | 66% |
| - Székely Ádám | tulajdoni hányad: | 31% |
| - IFGP Invest Kft. | tulajdoni hányad: | 3% |

Az **Innovinia Holding Kft.** 1991. december 21.-én alakult.

Székhelye: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113., cégjegyzékszám: 01-09-364391

Tulajdonosa:

- | | | |
|-----------------------|-------------------|-----|
| - Encore Holding Kft. | tulajdoni hányad: | 97% |
| - IFGP Invest Kft. | tulajdoni hányad: | 3% |

Az Infogroup Cégcsoport tagjainak többsége forintban vezeti a könyveit, az alábbi cégek kivételével, melyek euróban:

- Tiszaújváros-Invest Kft.,
- IGPark Invest CEE Kft.,
- IB Irodaház Kft.,
- Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.,
- Polgár-Invest Kft.
- IGPark KD Invest Kft.
- IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft.
- IGPark M Észak Kft.
- IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.
- IGPark Kecskemét Kft.
- IGPark Miskolc Kft.

Az Infogroup Holding Kft. és Innovinia Holding Kft. tényleges közvetlen és közvetett tulajdoni hányada, annak alakulása a konszolidációba bevont társaságokban:

Cég neve	Tulajdoni hányad 2024.12.31 %	Tulajdoni hányad 2025.12.31 %	Változás %
Bartók Next Kft.	62,05	62,05	-
Bartók Projekt Kft.	62,05	62,05	-
BU 5 Ingatlanbefektető Kft.	64,02	64,02	-
Group-Fin Befektető Kft.	100,00	100,00	-
Innovinia Property Services Kft.	100,00	100,00	-
Innovinia Investments Kft.	100,00	100,00	-
Industry General Holding Zrt..	100,00	100,00	-
Innovinia Management Kft.	76,00	76,00	-
Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft.	88,52	88,52	-
IGPark Kecskemét Kft.	51,03	51,03	-
Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	100,00	100,00	-
IGPark Miskolc Kft.	100,00	50,26	- 49,74
IGPark SZD Kft.	100,00	100,00	-
Szirmabesenyő-Invest Kft.	100,00	100,00	-
K1K2 Ingatlanhasználó Kft.	50,10	50,10	-
Tiszaújváros-Invest Kft.	50,10	50,10	-
Polgár-Invest Kft.	77,00	62,90	- 14,10
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	51,00	51,00	-
IB Irodaház Kft.	62,05	62,05	-
City-West Hotel Kft.	50,00	50,00	-
IGPark Logisztikai és Ingatlanfejlesztő Kft.	100,00	100,00	-
IGPark Vector Invest Kft.	-	100,00	100,00
IGPark KD Invest Kft.	100,00	100,00	-
IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft.	100,00	100,00	-
IGPark M Észak Kft.	100,00	52,00	- 48,00
IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.	100,00	100,00	-
IGPark Invest CEE Kft.	-	100,00	100,00

A konszolidált beszámolóban szereplő tételek egységessége

A konszolidált beszámolóba bevont társaságok könyvvezetése egy helyen, egy rendszerben történik, a K1K2 Kft. és a City-West Hotel Kft. kivételével. A gazdasági események az egész cégcsoportban egységesen kerülnek értékelésre és elszámolásra. A bizonylati rend is egységes, a társaságok számviteli politikája is egységesen került kialakításra.

A cégcsoport az ENIAC vállalatirányítási rendszert használja, mely lehetővé teszi a forintban és euróban történő könyvelést is. A rendszer egy törzsadat és egy számlatükör használatával teljesen egységessé teszi az elszámolásokat, így a különböző cégek adatai összevonhatóak, átrendezések nélkül. A fentiekben felsorolt konszolidációba bevont társaságokkal az elszámolások, értékelések, a számviteli politika elemei egyeztetésre, egységessé tételre kerültek, így az összevonás biztosított volt átrendezések, korrekciók nélkül.

A konszolidált beszámoló teljessége

A konszolidációba bevont cégek közül 2025-ben az alábbiak voltak könyvvizsgálatra kötelezettek:

- Polgár-Invest Kft.,
- Tiszaújváros-Invest Kft.
- Innovinia Management Kft.
- IB Irodaház Kft.
- Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.
- Infogroup Holding Kft.
- K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.
- IGPark Kecskemét Kft.
- Innovinia property Services Kft.
- IGPark Miskolc Kft.
- IGPark KD Invest Kft.
- IGPark M58 Kft.

A fenti cégek beszámolója könyvvizsgáló által auditálásra került. Mint ahogy a könyvvizsgált cégeknek, úgy a többi, konszolidálásba bevont cég beszámolóinak, könyvelésének a konszolidáció alapját szolgáló teljességét a társaságok ügyvezetése biztosítja.

Számviteli alapelvek, főbb értékelési, elszámolási módszerek

1. Alkalmazott értékelési eljárások

Az eszközök bekerülési értékét az eszköz megszerzése, létesítése, üzembehelyezése érdekében az üzembehelyezésig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege adja.

Az anyag- és árubeszerezéseket év közben a társaságok költségként számolják el. Év végi készleteit tényleges beszerzési áron értékelik leltár alapján, és ennek megfelelően korrigáljuk az év közbeni anyag- és árufelhasználást.

A követeléseket – függetlenül attól, hogy a forgóeszközök vagy a befektetett pénzügyi eszközök között szerepel – az elfogadott, az elismert összegben, illetve a már elszámolt értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírt összegével növelt, könyv szerinti értéken mutatjuk ki.

A saját tőkét, a céltartalékot, a kötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értéken tartjuk nyilván, mutatjuk ki.

A nagyobb értékű ingatlanokkal rendelkező társaságok élnek a törvényben meghatározott értékhelyesbítés lehetőségével az ingatlanok tekintetében, melyre évente, a tárgyidőszak zárásakor kerül sor. Vagyis az értékhelyesbítés összege évente, fordulónapra elszámolva

aktualizálásra kerül. A Társaság döntése alapján az aktualizálást kötelező jelleggel akkor végzi el, amennyiben a változás mértéke meghaladja a 2 %-ot. Az ennél kisebb mértékű változás elszámolásának a lehetőségét egyedi döntés alapján a Társaság a mindenkori záraskor mérlegeli, és amennyiben szükségesnek tartja a valós kép bemutatásához, abban az esetben elvégzi. Az értékhelyesbítés elszámolása külső szakértői Társaság által készített értékbecslés alapján történik, melyet a Társaság évente elvégeztet legkésőbb a mérlegkészítés időpontjáig.

Az értékhelyesbítés elszámolásakor az ingatlanok könyv szerinti értéke, és azok piaci értéke kerül összevetésre, azok különbözete kerül kimutatásra.

2. Amortizációs politika

Az immateriális javaknak, a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre osztjuk fel, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogjuk.

- A szellemi termékek értékcsökkenését lineáris leírással két év alatt számoljuk el.
- A tárgyi eszközök értékcsökkenése a bekerüléskor megtervezett hasznos élettartam alatt, a bruttó bekerülési értékre vetített lineáris leírási kulcsok alkalmazásával kerül elszámolásra.
- Az immateriális javak és tárgyi eszközök közül a 200.000,- Ft-nak, illetve a 200.000 Ft-nak megfelelő euró egyedi bekerülési értékű jogok, szellemi termékek, és tárgyi eszközök bekerülési értékét teljes összegben használatbavételkor kerülnek elszámolásra értékcsökkenésként.

3. Minősítési szempontok

Jelentős összegű a hiba, ha az üzleti évre vonatkozó hatása meghaladja a konszolidált mérlegfőösszeg 2%-át.

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló a hiba, ha hatása az üzleti év konszolidált mérlegében kimutatott saját tőke értékét 20%-nál nagyobb mértékben módosítja (növeli vagy csökkenti).

Kisösszegű az a követelés, ami a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg.

A rendkívülinek mondható – egyéb, illetve pénzügyi műveleteket érintő - bevételeket és ráfordításokat akkor tekintjük jelentősnek, ha a konszolidált mérlegfőösszeg 2%-át meghaladják.

4. Konszolidált beszámolóhoz kapcsolódó elszámolási, értékelési szempontok

A konszolidált beszámoló készítésénél alkalmazott további alapelvek

- a lényegesség elve,
- a gazdaságosság elve, költség - haszon elv,
- a folytonosság elve.

Az euróban könyvelt társaságok adatainak átszámításánál a Számviteli törvény előírása szerint jártunk el, vagyis

- a társaságok könyveiben szereplő mérlegtételek a beszámoló fordulónapján érvényes, hivatalos MNB árfolyamon kerülnek átszámításra (123. § (6) b. pont alapján);
- az eredménykimutatás esetében a 123. § (8) valamint a (10) pontjai alapján:
 1. az értékcsökkenési leírást, a befektetett pénzügyi eszközök és a forgóeszközök értékvesztését és egyéb veszteségeit, valamint az adózott eredményt mérlegfordulónapi, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon,
 2. minden más tétel tényleges teljesítéskori árfolyamán került átszámításra (123. § (10) pont alapján), mivel a cégcsoport vállalatirányítási rendszere lehetővé teszi ezt, és ezen módszer biztosítja a számított mérlegsorokra alapozott valós összkép bemutatását.

A konszolidáció menete

A Sztv.-ben meghatározott halmozódások kiszűrését az alábbiak szerint végeztük el:

- Tőkekonszolidáció,
- Adósság konszolidáció,
- Bevétel – ráfordítás konszolidáció,
- Társasági adó konszolidáció.

A közbenső eredmények konszolidálására a cégcsoport konszolidált beszámolójának elkészítése során nem kerül sor a társaságok tevékenységéből adódóan. Mivel egyik társaság sem végez termelői tevékenységet, illetve nem rendelkeznek jelentős mértékű készletekkel, vagy olyan befektetett eszközökkel, amelyek figyelembe vehetők lennének a közbenső eredmény konszolidációjánál, így ez nem releváns a cégcsoportnál.

Tőkekonszolidáció

A tőkekonszolidáció során teljes mértékben kiszűrésre kerültek a cégcsoporton belüli részesedések értékei. A részesedést nyilvántartó cég könyveiben szereplő nyilvántartási érték kerül szembeállításra a tulajdonolt cég tőkéjében szereplő összeggel. A nyilvántartási – bekerülési érték és a tőkében szereplő értékek közötti különbséggel a Sztv. által a tőkekonszolidációra vonatkozó rendelkezések értelmében különbözetet képezünk, azok összegét a konszolidált beszámolóban a saját tőkén belül konszolidációs különbözetként mutatjuk ki.

Adósság konszolidáció

A cégek egymás közötti mérlegfordulónapon fennálló követeléseit és kötelezettségeit az adósságkonszolidáció során teljes mértékben kiszűrjük. Ezek jellemzően vevő – szállító tételek az egymás közötti szolgáltatás nyújtásból, illetve költség átterhelésekből adódnak, illetve ennél jelentősebb összegű halmozódást a cégek közötti kölcsönök okoznak. Ezeknél konszolidációs különbözetet a devizás tételeknek az adós és a kötelezett cégnél más

árfolyamon történő nyilvántartása okoz, amely a Sztv. előírása szerint eltérő lehet. A különbözetet egyéb bevételként, illetve egyéb ráfordításként számoljuk el.

Bevétel – ráfordítás konszolidáció

A konszolidációba bevont társaságok egymás közötti bevételeit és ráfordításait a beszámolási időszakra vonatkozóan teljeskörűen kiszűrjük. Ezek a halmozódást okozó tételek az egymás közötti átszámlázott szolgáltatásnyújtásokból, költség átterhelésekből és az egymás közötti kölcsönök kamatszámolásából adódnak. A bevétel és ráfordítás konszolidáció alapvetően nem okoz konszolidációs különbözetet, a különböző árfolyamokon történő minimális eltéréseket a Sztv. előírása szerint egyéb bevételként, illetve egyéb ráfordításként mutatjuk ki.

Társasági adó konszolidáció

A cégcsoport társasági adó konszolidáció során alapvetően az elhatárolt veszteségek, és a társasági adó mértékét meghaladó igénybevehető adókedvezmények az adott cégnél nem, de cégcsoport szinten figyelembevehető részével került az adó átszámításra. Ez okozott társasági adó különbözetet, melyet külön soron kimutatunk a beszámolóban.

A fentiek szerinti módszertant a könyvvizsgálat ellenőrizte és jóváhagyta.

2. Mérleg és eredménykimutatásban szereplő tételek bemutatása

Immateriális javak és tárgyi eszközök:

Megnevezés	Bruttó érték	Növekedés	Csökkenés	eFt Bruttó érték
	2024.12.31			2025.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	158 296	-	-	158 296
Vagyon értékű jogok	9 886	7 145	-	17 031
Szellemi termékek	53 768	95 482	83 026	66 224
Immateriális javak összesen:	221 950	102 627	83 026	241 551
Ingtatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	60 931 644	14 798 563	97 713	75 632 494
Műszaki berendezések, gépek, járművek	801 688		128 704	672 984
Egyéb berendezések, felsz., járművek	400 148	106 060	4 211	501 997
Beruházások, felújítások	7 952 134	15 007 250	18 963 735	3 995 649
Beruházásokra adott előlegek	-			-
Tárgyi eszközök összesen	70 085 614	29 911 873	19 194 363	80 803 124
Összesen:	70 307 564	30 014 500	19 277 389	81 044 675

				eFt
Megnevezés	Bruttó érték	Eddig	2025. évi	Nettó érték
	2025.12.31	elszámolt écs.	écs.	2025.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	158 296	158 296	-	-
Vagyon értékű jogok	17 031	11 450	3 259	2 323
Szellemi termékek	66 224	20 895	462	44 867
Immateriális javak összesen:	241 551	190 641	3 721	47 190
Ingtatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	75 632 494	4 695 667	964 034	69 972 793
Műszaki berendezések, gépek, járművek	672 984	218 342	42 774	411 868
Egyéb berendezések, felsz., járművek	501 997	282 223	60 766	159 007
Beruházások, felújítások	3 995 649	-	-	3 995 649
Beruházásokra adott előlegek	-	-	-	-
Tárgyi eszközök összesen	80 803 124	5 196 232	1 067 574	74 539 318
Összesen:	81 044 675	5 386 873	1 071 294	74 586 507

				eFt
Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	
			eFt	%
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-	0%
Vagyon értékű jogok	2 948	2 323	- 626	-21%
Szellemi termékek	32 873	44 867	11 994	36%
Immateriális javak összesen:	35 821	47 190	11 369	32%
Ingtatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	55 681 316	69 972 793	14 291 477	26%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	583 346	411 868	- 171 478	-29%
Egyéb berendezések, felsz., járművek	177 925	159 007	- 18 917	-11%
Beruházások, felújítások	7 952 134	3 995 649	- 3 956 485	-50%
Beruházásokra adott előlegek	-	-	-	0%
Tárgyi eszközök összesen	64 394 720	74 539 318	10 144 597	16%
Összesen:	64 430 541	74 586 507	10 155 966	16%

Befektetett pénzügyi eszközök:

				eFt
Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	
			eFt	%
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	614 848	152 098	- 462 750	-75%
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll.-nak	272 304	239 605	- 32 700	-12%
Egyéb tartós részesedés	-	627 171	627 171	100%
Tartósan adott kölcsön egy. részes. álló váll.-nak	-	-	-	0%
Egyéb tartósan adott kölcsön	1 080 137	1 076 443	- 3 694	0%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-	
Összesen:	1 967 289	2 095 317	128 028	7%

Tartós, jelentős tulajdoni részesedések:

A holdingcégek tényleges közvetlen és közvetett részesedései:

Cég	Cégjegyzéksz.	Jegyzett tőkéje eFt	Innovinia részesedés nyilvántart. értéke eFt	Részesedés aránya %
Complex-Parkoló Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f	01-09-303910	19 500	13 215	26,00
Complex-Ház Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f	01-09-303908	10 000	15 446	26,00
City-West Hotel Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f	01-09-288932	200 000	246 875	50,00
50% mértékű konszolidálásba bevonás miatt korrekció			- 123 438	
Összesen			152 098	

Értékhelyesbítés alakulása:

Ingatlanok értékhelyesbítése	eFt			
	2024.12.31	2025.12.31	Változás	
			eFt	%
Polgár-Invest Kft.	5 728 075	5 535 059	- 193 016	-3%
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	2 720 227	3 479 974	759 746	28%
IB Irodaház Kft.	3 966 544	3 686 460	- 280 084	-7%
Tiszaújváros Invest Kft.	6 963 587	7 093 044	129 457	2%
IGPark Kecskemét Kft.	2 028 843	4 012 676	1 983 833	98%
IGPark Miskolc Kft.	1 841 308	2 264 991	423 683	23%
Bartók Next Kft.	503 660	356 419	- 147 241	-29%
Bartók Projekt Kft.	418 922	344 166	- 74 756	-18%
IGPark M Észak Kft.	-	848 541	848 541	100%
IGPark DN Kft.	-	2 272 485	2 272 485	100%
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	3 783 056	3 583 440	- 199 616	-5%
City-West Hotel Kft.	892 068	925 243	33 176	4%
			-	
Összesen	28 846 290	34 402 497	5 556 208	19%

Ingatlanok értékhelyesbítésének tárgyévi változása	eFt			
	2024.12.31	növekedés	csökkenés	2025.12.31
Polgár-Invest Kft.	5 728 075		193 016	5 535 059
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	2 720 227	759 746	-	3 479 974
IB Irodaház Kft.	3 966 544		280 084	3 686 460
Tiszaújváros Invest Kft.	6 963 587	129 457	-	7 093 044
IGPark Kecskemét Kft.	2 028 843	1 983 833	-	4 012 676
IGPark Miskolc Kft.	1 841 308	423 683	-	2 264 991
Bartók Next Kft.	503 660		147 241	356 419
Bartók Projekt Kft.	418 922		74 756	344 166
IGPark M Észak Kft.	-	848 541		848 541
IGPark DN Kft.	-	2 272 485		2 272 485
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	3 783 056		199 616	3 583 440
City-West Hotel Kft.	892 068	33 176	-	925 243
			-	
Összesen	28 846 290	6 450 921	894 713	34 402 497

Készletek alakulása:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás		eFt
			eFt	%	
Anyagok	2 047	2 182	136	7%	
Készletre adott előlegek	-	-	-	0%	
Befejezetlen és félkész termékek	-	-	-	0%	
Áruk	10 752	8 928	- 1 824	-17%	
Összesen	12 799	11 110	- 1 689	-13%	

Követelések alakulása:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás		eFt
			eFt	%	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2 734 576	1 830 481	- 904 095	-33%	
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben	50 864	-	- 50 864	-100%	
Egyéb követelések	1 770 140	1 673 749	- 96 391	-5%	
Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés	477 611	561 335	83 724	18%	
			-		
Összesen	5 033 191	4 065 564	- 967 627	-19%	

Pénzeszközök alakulása:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás		eFt
			eFt	%	
Pénztár, csekkek	2 569	2 536	- 33	-1%	
Bankbetétek	23 727 575	24 148 410	420 835	2%	
			-		
Összesen	23 730 144	24 150 946	420 802	2%	

Aktív időbeli elhatárolások alakulása:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás		eFt
			eFt	%	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	135 555	145 486	9 931	7%	
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elh.	201 038	544 319	343 281	171%	
			-		
Összesen	336 593	689 805	353 212	105%	

Saját tőke bemutatása:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás		eFt
			eFt	%	
Jegyzett tőke	3 250 394	3 214 872	- 35 522	-1%	
Jegyzett, be nem fizetett tőke	-	-	-	0%	
Tőketartalék	5 313 312	4 656 188	- 657 124	-12%	
Eredménytartalék	14 116 909	19 713 516	5 596 607	40%	
Lekötött tartalék	4 337 315	4 207 301	- 130 014	-3%	
Értékelési tartalék	28 846 290	34 402 497	5 556 208	19%	
Konszolidációs különbözet	1 498 416	1 422 489	- 75 927	-5%	
Adózott eredmény	8 071 146	3 294 965	- 4 776 181	-59%	
Összesen	65 433 781	70 911 828	5 478 047	8%	

Hosszúlejáratú kötelezettségek:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás		eFt
			eFt	%	
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	1 364 887	1 366 606	1 719	0,1%	
Tartozások kötvénykibocsátásból	4 500 000	4 050 000	- 450 000	0%	
Beruházási és fejlesztési hitelek	42 700 922	52 036 990	9 336 068	22%	
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	1 289 059	1 119 755	- 169 304	-13%	
Tartós kötelezettség egyéb rész.visz	184 052	164 909	- 19 143	-10%	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	238 276	238 276	-	0%	
Összesen	50 277 195	58 976 536	8 699 341	17%	

Kötvénykibocsátáshoz kapcsolódó információk

Kötvény névértéke: 4,5 milliárd Ft

Futamideje: 10 év

Kibocsátás: 2021. 05. 20., éves kamat: 3 %

2026. évben 450.000.000 Ft törlesztendő összeg rövidelejáratú kötelezettségek közé átsorolásra került.

Rövidelejáratú kötelezettségek:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás		eFt
			eFt	%	
Rövid lejáratú kölcsönök	-	-	-	0%	
Rövid lejáratú hitelek	3 409 302	3 721 212	311 910	9%	
Vevőtől kapott előlegek	9 482	50 109	40 627	428%	
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	1 587 223	2 464 399	877 176	55%	
Rövid lejáratú egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	-	-	-	0%	
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 272 807	1 271 009	- 1 798	0%	
Összesen	6 278 814	7 506 728	1 227 914	20%	

Passzív időbeli elhatárolások:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás		eFt
			eFt	%	
			Bevételek passzív időbeli elhatárolása	527 876	627 758
Költségek, ráford. passzív időbeli elhat.	223 635	499 635	276 000	123%	
Halasztott bevételek	1 616 069	1 479 783	- 136 286	-8%	
Összesen	2 367 580	2 607 177	239 597	10%	

Halasztott bevételek – Támogatások

Unós fejlesztési támogatások - Polgár-Invest Kft.	2025.évben bevételeként elszámolt	Halasztott bevételeként nyilvántartott támogatások összege 2025.12.31	eFt
GINOP-1-2.4-16-2018-00011	12 507	631 668	
ÉAOP-1.1.1/AB-11-2012-0001	6 443	146 161	
ÉAOP-1.1.4-HAJ-2013-052	6 996	229 341	
ÉAOP-1.1.1/A-13-2013-0015	6 995	250 668	
GOP-3.2.1-11-2015-0018	6 047	221 946	
Összesen	38 989	1 479 783	

Bevételek alakulása:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás		eFt
			eFt	%	
			Árbevétel	16 637 432	11 894 776
Egyéb bevételek	2 163 529	211 941	- 1 951 588	-90%	
Pénzügyi műveletek bevétele	2 114 157	1 566 513	- 547 644	-26%	
Összesen	20 915 119	13 673 230	- 7 241 889	-35%	

Árbevétel területi megoszlása:

Megnevezés	Árbevétel eFt	Összes árbevétel %-a
Budapest	4 925 730	41%
Bács-Kiskun vármegye	2 420 670	20%
Hajdú -Bihar vármegye	1 493 173	13%
Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye	3 054 719	26%
Pest vármegye	484	0%
Összesen	11 894 776	100%

Költségek, ráfordítások alakulása:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás		eFt
			eFt	%	
Anyagjellegű ráfordítások	8 057 026	4 199 470	- 3 857 556	-48%	
Személyi jellegű ráfordítások	807 080	1 019 228	212 148	26%	
Egyéb ráfordítások	803 337	832 830	29 492	4%	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 141 335	3 214 865	1 073 530	50%	
Összesen	11 808 779	9 266 393	- 2 542 386	-22%	

Béreköltség alakulása:

Béreköltség	2024.12.31	2025.12.31	Változás		eFt
			eFt	%	
Infogroup Management Kft.	442 447	573 349	130 902	30%	
Infogroup FM Kft.	123 093	150 100	27 007	22%	
Polgár-Invest Kft.	5 868	2 092	- 3 776	-64%	
Info Kft.	12 084	-	-	-	
Inter-Business kft.	1 956	698	- 1 258	-64%	
K1K2 Kft.	9 257	7 690	- 1 567	-17%	
Kméti Nyugati Ipari Park Kft.	6 600	6 600	-	0%	
IGPark Kecskemét Kft.	10 827	10 827	-	0%	
IGPark KD Invest Kft.	3 600	3 600	-	0%	
IGPark Miskolc Kft.	-	3 600	3 600	100%	
City-West Hotel Kft. 50%	94 187	104 215	10 028	11%	
Összesen	709 919	862 771	164 936	22%	

megjegyzés: Info Kft. a konszolidációs körből kikerült

3. Egyéb kiegészítő információk

Az orosz-ukrán háború a társaság működését nem befolyásolta jelentős mértékben.

Valós vagyoni, pénzügyi, és jövedelmi helyzet alakulása

A valós vagyoni, pénzügyi, és jövedelmi helyzet alakulását az 1. számú mellékletben szereplő mutatószámok segítségével mutatjuk be.

Pénzeszközök változása – Cash-flow kimutatás:

A Cash-flow kimutatást a 2. számú melléklet tartalmazza.

Létszám adatok:

Cég	Szellemi	Fizikai	Összesen
	fő	fő	fő
Infogroup Management Kft.	29	-	29
Infogroup FM Kft.	7	4	11
Polgár-Invest Kft.	1	-	1
K1K2 Kft.	-	1	1
City-West Hotel Kft.	13	11	24
Összesen	50	16	66

Budapest, 2026. április 29.

Székely Ádám
ügyvezető igazgató

1. számú melléklet

Befektetett eszközök aránya = (Befektetett eszközök/Eszközök összesen) x100					
Előző év:	95 244 120	/	124 357 370	=	77%
Tárgyév:	111 084 321	/	140 002 269	=	79%
Tőkeerősség = (Saját tőke/Mérlegfőösszeg) x 100					
Előző év:	65 433 781	/	124 357 370	=	53%
Tárgyév:	70 911 828	/	140 002 269	=	51%
Saját és jegyzett tőke aránya = (Saját tőke/Jegyzett tőke) x100					
Előző év:	65 433 781	/	3 250 394	=	2013%
Tárgyév:	70 911 828	/	3 214 872	=	2206%
Forgótőke aránya = (forgótőke/saját tőke) x 100 (Forgótőke = Forgóeszközök – Rövid lejáratú kötelezettségek)					
Előző év:	22 497 842	/	65 433 781	=	34%
Tárgyév:	20 721 415	/	70 911 828	=	29%
Eladósodottsági mutató = (Kötelezettségek/Saját tőke) X 100					
Előző év:	56 556 009	/	65 433 781	=	86%
Tárgyév:	66 483 264	/	70 911 828	=	94%
Likviditási mutató = (Forgóeszközök/Rövidlejáratú kötelezettségek) X 100					
Előző év:	28 776 656	/	6 278 814	=	458%
Tárgyév:	28 228 143	/	7 506 728	=	376%
Tőkearányos jövedelmezőség = (Adózott eredmény/Saját tőke) X 100					
Előző év:	8 071 146	/	65 433 781	=	12%
Tárgyév:	3 294 965	/	70 911 828	=	5%
Eszközarányos jövedelmezőség = (Adózott eredmény/Összes eszköz) X 100					
Előző év:	8 071 146	/	124 357 370	=	6%
Tárgyév:	3 294 965	/	140 002 269	=	2%

CASH FLOW KIMUTATÁS

a 2025.évi összevont (konszolidált) beszámolóhoz

eFt

		2024.	2025.
	Működési cash flow		
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	6 975 559	1 444 979
	(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1.	Adózás előtti eredmény \pm	8 061 811	3 296 555
2.	Elszámolt amortizáció +	934 790	1 071 294
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás \pm	-	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete \pm	-	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye \pm	-	32 400
6.	Szállítói kötelezettség változása \pm	- 407 590	- 1 281 123
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása \pm	- 2 700 396	- 2 039 436
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása \pm	- 176 462	239 597
9.	Vevőkövetelés változása \pm	- 1 343 050	904 095
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása \pm	373 138	65 220
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása \pm	3 409 218	- 353 212
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	- 218 475	- 117 416
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	- 957 424	- 308 195
	Befektetési cash flow		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	- 16 581 108	- 12 535 297
	(Befektetési cash flow, 14-16. sorok)		
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 17 280 049	- 12 848 951
15.	Befektetett eszközök eladása +	698 941	313 654
16.	Kapott osztalék, részesedés +	-	-
	Finanszírozási cash flow		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	18 320 507	11 499 739
	(Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)		
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	1 263 934	-
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	-	-
19.	Hitel és kölcsön felvétele +	21 089 475	12 144 463
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		-
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	67 961	-
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	- 207 335	- 174 282
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	-	-
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	- 3 623 951	- 375 592
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	- 77 063	- 2 500
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	- 188 145	- 89 638
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása \pm	- 4 368	- 2 712
IV.	Pénzeszközök változása (I\pmII\pmIII. sorok) \pm	8 714 958	409 421
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	- 14 242	11 381
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV\pm27. sorok)	8 700 716	420 802