



**WINGHOLDING INGATLANFEJLESZTŐ ÉS BERUHÁZÓ ZÁRTKÖRŰEN  
MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
2016. ÉV VEZETŐSÉGI JELENTÉS**

A WINGHOLDING ZRT. 2016. éves konszolidált IFRS beszámoló jelentéshez a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet 1. számú melléklete alapján készült vezetőségi jelentés.

## **Tartalom**

1. Üzleti környezet bemutatása
2. Célok és stratégia
3. Főbb erőforrások és kockázatok, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok
4. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások
5. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői
6. Felelősségi nyilatkozat

## 1. Üzleti környezet

A budapesti modern irodaállomány összesen 3.360.091 négyzetméter irodaterületet foglal magában (beleértve a 664.581 négyzetméter területű, saját tulajdonú épületeket). A megelőző évhez képest az állomány növekedése a 2%-ot is alig haladja meg. Rendkívül biztonságos helyzetet jelez, hogy a 2016-ban átadott új irodaterületek 70%-ára volt előbérleti szerződés. 2017-ben a tavalyinál némileg nagyobb, 100.000 négyzetméter új irodaterület átadása várható, amelynek 37%-a előbérleti szerződés keretében már 2016 végén bérbe volt adva. Az előző év végéig, 2018-ra közel 321 000 négyzetméter fejlesztést jelentettek be, aminek akkor 33%-a már bérbe volt adva. Az erősödő fejlesztői aktivitás ellenére, összhangban a növekvő bérlői igényekkel, 2017-ben is a bérbeadói piac izmosodása várható. 2018-ban azonban fordulat történhet, amennyiben valamennyi bejelentett fejlesztés elindul és az előzetes ütemtervek szerint abban az évben átadásra kerül.

2016-ban a bruttó éves kereslet 467 109 m<sup>2</sup> volt, ami 13%-os csökkenés a megelőző év rekord magas értékhez képest. A nettó kereslet éves szinten 284 594 m<sup>2</sup>-t tett ki 2016-ban. A szerződés hosszabbítások a teljes kereslet 33%-át adják, míg az új szerződések 28%, a bővülések 9% és az elő-bérleti szerződések a teljes kereslet 30%-át adják.

Mindezek közben a piaci üresedési ráta a 2009-es 24%-os csúcstról, illetve a 2015-ös 12%-ról 9,5%-ra csökkent.

Az elmúlt három év egyértelműen az irodapiac erősödését hozta, ami a rendkívül kismértékű fejlesztői tevékenységgel karöltve a több éven át bérlői dominanciájú piacot 2016-ra bérbeadói dominanciájú piaccá változtatta. A bérlői terület és minőségi igények növekedésével a hosszú válságból csak éppen magához tért irodapiaci kínálat még mindig nem tart lépést, így a bérleti díjak emelkedése megindult, miközben a fejlesztői aktivitás a fentebb jelzett módon a válság előtti szint 2018-as elérését ígéri.

Az irodabefektetési piac 2016-ban minden idők eddigi legnagyobb befektetési volumenét produkálta 900 millió eurós (közel 280 milliárd forintos) forgalmával. Ez kb. 25% kal haladja meg a válság előtti rekordév, 2007 forgalmát. A befektetési érdeklődés és aktivitás továbbra is nagyon erős az irodapiaci termékei iránt. Mindezen tényezők eredményeképpen az irodapiaci hozamráta 6,5%-ra csökkent, ami még mindig 1,25-1,5% felárat tartalmaz Prágával és Versóval összehasonlítva.

Budapest mellett, ahol 2 millió négyzetméter ipari ingatlan található, jelentős piaccá vált Tatabánya (530 ezer négyzetméter), Győr (480 ezer négyzetméter), Székesfehérvár (415 ezer négyzetméter) és Nyíregyháza (310 ezer négyzetméter). Fontos azonban megjegyezni, hogy vidéken általában saját maguknak építtetnek a cégek, a profi ingatlanfejlesztők által építtetett épületek aránya ott mindössze 10%. Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a kereslet 2016-ban ismét meghaladta a korábbi év szintjét, összesen 375.000 négyzetmétert adtak bérbe. Így a piaci üresedési ráta a 2013-as 24%-os csúcstról, illetve a 2015-ös 10%-ról 8,1%-ra csökkent. Az elérhető egybefüggő prémium üres területek száma

továbbra is minimális, 2017-ben éves szinten a 2016. decemberi adatok alapján várhatóan 72 000 m<sup>2</sup>-rel fog nőni a logisztikai ingatlanpiaci állomány, amelynek 96%-ára kötöttek elő-bérleti szerződést.

Az ipari ingatlanok befektetési piaca 2016-ban minden idők eddigi legnagyobb befektetési volumenét produkálta 200 millió eurós (közel 620 milliárd forintos) forgalmával. Ez kb. 25% kal haladja meg a válság előtti rekordév, 2007 forgalmát. A befektetői érdeklődés és aktivitás ugyanakkor visszafogott az ipari piaci termékei iránt. Ennek oka valószínűleg a piaci lassú fejlődésében, alacsony likviditásában, koncentráltóságában, és az elérhető, új termékek szűkösségében kereshető. Minden tényezők eredményeképpen az ipari hozamráta 8,5%-ra csökkent, ami még mindig 1,25-1,5% felárat tartalmaz Prágával és Versóval összehasonlítva.

Budapesten 1,8 millió négyzetméter bérbeadható retail terület található, melynek 44%-a, 790.000 m<sup>2</sup> alkotja a bevásárlóközpontok piacát. A kiskereskedelmi fogalom általános bővülése ezen központok látogatottsági adatainak javulásában és a bérlők forgalmi adatainak növekedésében is megmutatkozik. Az erősödő értékesítés és a továbbra is pozitív kilátások alapján a bérlői oldal kereslete mind a működő egységek, mind az új belépők részéről növekedik. Az erősödő kereslet azonban csakis a meglévő központokban keresheti a forgalombővítés további lehetőségeit, hiszen az utóbbi években egyetlen új bevásárlóközpont-fejlesztés sem indult. Mindez pedig a meglévő központok bérbeadó pozícióját erősíti. Vagyis a bérleti díjak 2015-ben megindult növekedése - a 2016-os 5-15%-os növekedés után - 2017-ben is folytatódni fog. A növekvő piaci igénynek megfelelően, néhány sok éve parkoló pályán lévő retail koncepció fejlesztői új lendületet vettek, és el tudták érni, hogy fejlesztéseik a „pláza stop” alól kivételt kapjanak. Ugyanakkor megjegyzendő, hogy ezek a budapesti projektek - Etele City Center (43 000 m<sup>2</sup>) és az Aquincum Központ (55 000 m<sup>2</sup>) - eddig nem indultak el.

## **2. Célok és stratégia**

A WINGHOLDING Zrt. célja kezdettől fogva az volt, hogy a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget biztosítsa tulajdonosainak kereskedelmi ingatlanfejlesztések és –befektetések professzionális végigvitele révén. A WINGHOLDING Zrt. ezt a tevékenységét úgy végzi, hogy a lakott város szövetébe illeszkedő iroda és retail épületei magas építészeti és esztétikai minőséget képviseljenek.

A WINGHOLDING Zrt. kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az irodaingatlanok állnak. Az irodaingatlanok piaca a budapesti, kereskedelmi ingatlanpiac legnagyobb és egyben leglikvidebb szegmensét teszik ki. Erre a piaci szegmensre történelmileg és összességében a legtöbb, új irodaingatlant a WINGHOLDING Zrt. fejlesztette. A WINGHOLDING Zrt. másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ennek a szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a WING Csoport, különösen dominálva az ún. city-logisztikai, azaz kisebb méretű, de nagyobb hozzáadott értékű ipari ingatlanok piacát. Mindezeket túl a WINGHOLDING Zrt. rendelkezik sikeres

retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is. Ezekre építve a WINGHOLDING Zrt. a jövőben is kész ezeken a piaci szegmenseken aktívabbá válni, amint a piaci feltételek ezt indokolttá teszik.

A WINGHOLDING Zrt. a fenti tevékenysége mellett, ahhoz azonban szorosan kapcsolódva, az ingatlanszolgáltatások (tervezés, kivitelezés, üzemeltetés, értékesítés) területén is több érdekeltségre tett szert. Amellett, hogy a WINGHOLDING Zrt. mindenkori érdekeltségei osztalékfizetésükkel erősítik a WINGHOLDING Zrt. likviditását és eredményességét, közvetett úton sok egyéb formában járulnak hozzá a WINGHOLDING Zrt. sikerességéhez.

- A cégcsoporton belüli együttműködés célja elsősorban az egyes vállalkozások üzletszerzésének támogatása, kiegészítése, illetve közös ajánlatok révén összekapcsolása.
- A cégcsoporton belüli együttműködés lehetővé teszi, hogy az értéktérítési ciklus során keletkező üzleti lehetőségek minél nagyobb köréről legyen közvetlen információja a Társaságnak, ami a döntéshozatali informáltságot és megalapozottságot erősíti.
- A WINGHOLDING Zrt. stratégiai, üzleti-irányítási és szakmai kontrollt gyakorol a cégcsoporton belüli vállalatok felett, ami azok üzleti sikerességét erősíti. Ugyanakkor maga is alkalmazza és közvetíti a csoporton belüli vállalkozások valamelyikében sikeresen működő, azaz „best practice” megoldásokat.

A WINGHOLDING Zrt. stratégiájában kizárólag magyarországi üzleti tevékenység végzése szerepel. Miközben a WINGHOLDING Zrt. aktív kapcsolatban van a külföldi ingatlanbefektetési és finanszírozási szereplőkkel, mind piaci ereje, beágyazottsága, imázsa és sikeressége, mind pedig a mindenkor azonosítható, bár változó tartalmú hazai üzleti lehetőségek miatt nem érzi szükségét annak, hogy külföldi terjeszkedésbe kezdjen. A WINGHOLDING Zrt. ugyanakkor csakúgy, mint a múltban, a jövőben sem fog elzárkózni külföldi üzleti lehetőségek alapos megvizsgálásától.

A WINGHOLDING Zrt. üzleti céljait saját erőforrásaira alapozva, azokat mozgósítva éri el. Ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységét jellemzően 100%-os tulajdonában lévő projektársaságokban végzi. Ugyanakkor különböző, egyedi szempontok miatt a WINGHOLDING Zrt. eddig is több esetben lépett különböző jogi konstrukcióban partnerségre más, jellemzően külföldi, ingatlanszakmai partnerrel. A korábbi és fennálló partnerségek esetében a WINGHOLDING Zrt. határozottan képviseli saját üzleti érdekeit és igyekszik maximálisan kihasználni a partnerségben rejlő szinergiák adta lehetőségeket.

A WINGHOLDING Zrt. eltökélt a magas professzionális és magas etikai szint belső fenntartásában és külső képviselete irányában. Ennek érdekében menedzsment feladatokkal a hazai ingatlanpiac legkiválóbb, leghozzáértőbb szereplőit bízza meg, akik a korábban, részben máshol megszerzett tudásukat és tapasztalataikat kamatoztatják a WINGHOLDING Zrt. érdekében. Munkájuk fontos része a WING Csoporthoz junior pozícióban csatlakozó, tehetséges munkatársak szakmai képzése, irányítása és munkájuk, valamint az üzleti partnerekkel folytatott kommunikációjuk kontrollja. A

WINGHOLDING Zrt. stratégiájának fontos eleme a munkaerő-fluktuáció alacsony szinten tartása, a sikeres és példamutató munkatársakkal való hosszú távú együttműködés kialakítása, melynek fontos eleme a munkatársak eszmei és versenyképes, anyagi jutalmazása.

### **3. Főbb erőforrások és kockázatok, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok**

A WINGHOLDING Zrt. valamennyi management feladatát a WING Zrt. látja el, mely cég a munkatársak munkaadója is egyben. A WINGHOLDING Zrt. érdekeltségeit tulajdonló holdingcégekben és az ingatlantulajdonló cégeiben egy kivétellel nincsenek alkalmazottak, azok egy kivétellel mind a WING Zrt.-vel állnak munkaviszonyban.

- (a) Nagyméretű, egyedi projektek: Tekintettel arra, hogy a WINGHOLDING Zrt. a fennállása óta szerzett ingatlanpiaci tapasztalatai, a szolgáltatási portfólió, valamint a sokoldalú szervezeti erőforrások révén nagyméretű projektek megvalósítására is képes, a WINGHOLDING Zrt. árbevételének egy része nagyméretű, egyedi projektekből származik (pl. Telekom székház fejlesztése). Ennek következtében kevés számú projekt kivitelezése vagy meg nem valósulása is jelentős hatással lehet a WINGHOLDING Zrt. jövőbeli árbevételére és eredményességére. Ezen nagyméretű projektek gyakran hosszú – akár több éves – lefolyásúak, számottevő erőforrás tartós lekötését igénylik és számos esetben alvállalkozók bevonásával valósulnak meg. Egy-egy ilyen nagyméretű beruházás esetleges sikertelen vagy veszteséges megvalósítása jelentős negatív hatással lehet a WINGHOLDING Zrt. eredményességére.
- (b) Bérlői kockázat: A WINGHOLDING Zrt. árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WINGHOLDING Zrt. jövőbeli árbevételére és eredményességére. A WING Csoportnak összesen kb. 650 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban jelentős gazdasági visszaeséstől eltekintve kezelhető. Amennyiben a WINGHOLDING Zrt. valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz jelentős veszteséget a WINGHOLDING Zrt. számára. A WINGHOLDING Zrt. a hatályos megállapodások döntő részében határozott idejű szerződésekkel rendelkezik meghatározó vevőivel, szállítóival és finanszírozóival. Nem garantálható, hogy ezen szerződések lejáratát követően a felek meg tudnak állapodni a szerződések meghosszabbításáról. Határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő lejáratára előtt megszűnnek.
- (c) Bérbeadási / újrabérbeadási kockázat: A WINGHOLDING Zrt. ingatlan portfólióján belül a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések kb. 8-13%-át érinti. A vagyionkezelési és értékesítési

üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáró szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlok mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 6-11%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.

- (d) Külső beszállítóktól való függőség: Az ingatlan beruházások megvalósítása során a WINGHOLDING Zrt. nagymértékben függ az ingatlanfejlesztés részfolyamatait végző szolgáltatóktól, valamint kivitelezőktől és alvállalkozóktól, ami hatással lehet a beruházások megvalósítására. Ennek a kockázatnak a csökkentése érdekében a WINGHOLDING Zrt. a kezdetektől arra törekedett, hogy az ingatlanpiaci szolgáltatások széles spektrumát lefedő leányvállalati portfóliót hozzon létre (tervező cég, üzemeltető cég, stb.), ez azonban nem fedi le az összes fejlesztői feladatot, szolgáltatást. Ha a gyártók, szállítók, szolgáltatók bármilyen ok miatt nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben szállítani a megrendelt eszközöket, szolgáltatásokat az a beruházások megvalósításának csúszását és többletköltségeket okozhat.
- (e) Üzemeltetési kockázatok: A WINGHOLDING Zrt. gazdasági teljesítménye függ az egyes épületek megfelelő működésétől, amit számos tényező befolyásolhat, így többek között az alábbiak: általános és nem várt karbantartási vagy felújítási költségek; üzemszünet vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt; katasztrófa esetek (tűz, árvíz, földrengés, vihar és más természeti esemény); működési paraméterek változása; üzemeltetési költségek változása; külső üzemeltetőktől való függőség. A WINGHOLDING Zrt. cégei rendelkeznek természeti csapás esetére is vonatkozó „all risk” jellegű vagyonszociálisokkal, amelyek fedezetet nyújtanak az ilyen okokra visszavezethető károkra, valamint rendelkeznek a harmadik személynek okozott károkra fedezetet nyújtó felelősségbiztosításokkal is. Nem kizárt azonban, hogy a káresemény részben vagy egészben kívül esik a biztosító által vállalt kockázati körön, így a kárt a biztosított – mint károsult, illetve károkozó – maga lesz köteles viselni.
- (f) Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata: A WINGHOLDING Zrt. teljesítménye és sikeressége nagymértékben függ vezetői és kulcsfontosságú alkalmazottai tapasztalatától és rendelkezésre állásától. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja a WINGHOLDING Zrt. működését és eredményességét. A WING csoporton belül kicsi a fluktuáció, a WING Zrt. stabil állományához tartozó alkalmazottai átlagosan 9 éve dolgoznak a cégnél.
- (g) Céltársaságok adózási kockázata: A WINGHOLDING Zrt. minden tőle elvárható elkövet a szabályos működés biztosítása érdekében. Az akvizíciós szerződésekben a WINGHOLDING Zrt. arra törekszik, hogy az eladóként szerződő felek teljes körű, az adójogi elvüléssel egyező időtartamra szóló szavatosságot vállaljanak a céltársaságok WING Csoportba kerülését megelőző időszakok adótartozásainak megtérítése tekintetében. Mindezek mellett sem garantálható azonban, hogy az eladói szavatossággal érintett esetleges megtérítési igények az eladókon teljes körűen behajthatóak.

- (h) A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok: A WINGHOLDING Zrt. hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WINGHOLDING Zrt. árbevételének jelentős része euróban képződik, de a bérlok egy része forint alapú bérleti díjat fizet. A bérleti bevétel kb. 9%-a forint alapú, ami kismértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlan portfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlok által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WINGHOLDING Zrt. az elmúlt időszakban jelentősen csökkentette az EUR alapú üzemeltetési díj bevétel arányát és a bérleti szerződések módosításával a bérlok nagy részénél fokozatosan áttért a forint alapú számlázásra. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az HUF/EUR árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.

#### **4. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások**

##### Kötvényprogram

A WINGHOLDING először a működésének történetében sikeres kötvény programot bonyolított le. A program során több kibocsátás alkalmával értékesített euróban denominált kötvényeket intézményi befektetők részére. A kibocsátások részletei:

A WINGHOLDING 2019/I (001 részlet) kötvénysorozatra vonatkozó aukció eredményének meghatározása 2016. június 23-án sikeresen megtörtént. A befektetőktől összesen 18.381.000 EUR névértékben érkezett érvényes aukciós ajánlat. A WINGHOLDING Zrt. minden aukciós vételi ajánlatot elfogadott, így összesen 18.381.000 EUR névértékű WINGHOLDING 2019/I kötvény kerül kibocsátásra. A sorozat össznévértéke így 18.381.000 EUR.

A WINGHOLDING Zrt. 2019/I (002 részlet, ISIN: HU0000357066) kötvénysorozatra vonatkozó 2016. július 20-án lebonyolított aukció eredményének meghatározása 2016. július 22-én sikeresen megtörtént. A befektetőktől összesen 11.350.000 EUR névértékben érkezett érvényes aukciós ajánlat. A WINGHOLDING Zrt. minden aukciós vételi ajánlatot elfogadott, így összesen 11.350.000 EUR névértékű WINGHOLDING 2019/I kötvény kerül kibocsátásra 2016. július 26-i értéknappal. A sorozat össznévértéke így 29.731.000 EUR lesz.

A WINGHOLDING 2019/I (003 részlet) kötvénysorozatra vonatkozó aukció eredményének meghatározása 2016. november 17-én sikeresen megtörtént. A befektetőktől összesen 6.309.000 EUR

névértékben érkezett érvényes aukciós ajánlat. A WINGHOLDING Zrt. minden aukciós vételi ajánlatot elfogadott, így összesen 6.309.000 EUR névértékű WINGHOLDING 2019/I kötvény került kibocsátásra. A sorozat 001 és 002 részletének forgalomba hozatalakor összesen 29.731.000 EUR összegű kötvény került kibocsátásra, a 001, 002 és 003 sorozatrészlet össznévértéke 36.040.000 EUR

#### Ingtatlan tranzakciók

##### *WPR Omega Kft., a Millenáris Irodaház Kft., és Buda Palota Kft. eladása*

A WINGHOLDING Zrt. a 2016. június 10-én aláírt üzletrész adásvételi szerződések alapján értékesítette a tulajdonában álló WPR Omega Kft., a Millenáris Irodaház Kft., és Buda Palota Kft. társaságok 100%-os üzletrészeit. A három tranzakció értéke összesítve 54 100 000 EUR. A WINGHOLDING Zrt. a befolyó vételárból a hiteltörlesztési kötelezettségek és a tranzakcióval kapcsolatos egyéb kötelezettségek teljesítését követően rendelkezésre álló összeget az üzleti tervében meghatározott célokra kívánja felhasználni.

##### *Material Center ingatlan vétele*

A WINGHOLDING Zrt. tulajdonában lévő WPR Form Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.; Cg. 01-09- 281942;) felszámolási eljárásban benyújtott sikeres pályázat útján, a tranzakció lezárását követően megszerezte a természetben 1134 Budapest Róbert Károly krt. 54-58. sz. alatti ingatlan (korábbi néven Material Center) 100%-os tulajdonjogát. A vételár megfizetését követően az ingatlan hivatalos birtokba vétele 2016. október 5-én megtörtént.

##### *CS36 Kft eladása*

A WINGHOLDING Zrt. a közvetett tulajdonában álló CS36 Kft. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2016. június 28-án jogerős bírósági egyezséggel lezárta a Fővárosi Törvényszék előtt az Országos Széchényi Könyvtár (székhely: 1014 Budapest, Szent György tér 4-5-6.) ellen folyt peres eljárását, mely alapján 140.000.000,-Ft kárösszeg illeti meg a CS36 Kft.-t, és mely bírósági egyezségben az Országos Széchényi Könyvtár kötelezettséget vállalt a CS36 Kft. ingatlanának (1037 Budapest, Csillaghegyi út 36.) megvásárlására. Fentiek folyományaként a CS36 Kft ingatlanának eladása megtörtént, és a CS36 Kft-t terhelő banki hitelösszeg maradéktalanul visszafizetésre került.

##### *V17 Kft. eladása*

A WINGHOLDING Zrt. tulajdonában álló V17 Ingatlanfejlesztő Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 2015-ben ingatlan adásvételi szerződést írt alá a tulajdonában álló V17 Irodaház (1134 Budapest, Váci út 17.) értékesítésére. A tranzakció sikeresen lezárult, az ingatlan vételár utolsó részlete 2016. szeptember 30-án megfizetésre került.

#### *Serverinfo Kft. eladása*

A WINGHOLDING Zrt. 2016. október 19-én adásvételi szerződést kötött a T-Systems Magyarország Zrt.-vel (1117 Budapest, Budafoki út 56.) a tulajdonában lévő Serverinfo Ingatlan Kft. 100%-os üzletrészenek értékesítésére. A tranzakció során az ingatlan jelenlegi legnagyobb bérlője megvásárolja az ingatlant tulajdonló projektársaságot. Az ügylet értéke 14 370 000 Euró. A tranzakció zárására a Gazdasági Versenyhivatal jóváhagyását követően 2017-ben került sor.

#### *DÜP Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában lévő ingatlan eladása*

A WINGHOLDING Zrt. tulajdonában lévő DÜP Dél Pesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. 2016. október 28-án adásvételi szerződést kötött a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alappal (1013 Budapest, Krisztina tér 2.) az osztatlan közös tulajdonukban lévő 1097 Budapest Táblás u. 36. és az Illatos út 38. szám alatti city logisztikai park ingatlanegyüttes eladására. Az ügylet együttes értéke 28 850 000 Euró. A tranzakció zárására a Gazdasági Versenyhivatal jóváhagyását követően 2017-ben került sor.

#### Hitelfelvételek és refinanszírozások

A WINGHOLDING Zrt. közvetett tulajdonában álló TSZ Development Kft. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) és a Wepmark Holding Kft. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2016. június 27-én összesen 138 400 000 EUR keretösszegű, 10 éves futamidejű hitelszerződést írt alá az Unicredit Bank Hungary Zrt; Unicredit Bank Austria AG és a KH Bank Zrt. alkotta banki konzorciummal. A hitelkeret a folyamatban lévő 2 irodaprojekt fejlesztés (Telekom Székház, Ericsson Székház) finanszírozását szolgálja. A hitelszerződés kiegészül árfolyam és kamatkockázat csökkentését szolgáló megállapodásokkal. A hitelszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

A WPR Port Kft. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2016. július 21-én 6 654 796 EUR keretösszegű, 15 éves futamidejű hitelszerződést írt alá a Magyar Export-Import Bank Zrt.-vel. A hitelkeret a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér területén megvalósuló szálloda fejlesztés finanszírozását szolgálja. A hitelszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

A WINGHOLDING Zrt. tulajdonában lévő Máriássy Ház Kft. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) a 2016. december 27-én lejáratú hitelszerződés refinanszírozására 10 000 000.- euró összegű, 10 éves futamidejű kölcsönszerződést írt alá az FHB Kereskedelmi Bank Zrt.-vel. A kölcsönszerződés aláírásával a projekt finanszírozása kedvező feltételekkel hosszú távon biztosított.

#### A Csoport jövőbeli kilátásai:

- A 2016-ben megkezdett 40 millió EUR összegű kötvényprogram befejezése 2017-ben
- Az Ericsson Székház fejlesztés folytatása, befejezése 2017-ben
- A Telekom Székház fejlesztési projekt folytatása, melynek befejezése 2018 második felében várható
- A Serverinfo Kft. értékesítési folyamatának lezárása
- A DÜP Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában lévő ingatlan eladási folyamatának befejezése

### **5. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői**

A WINGHOLDING Zrt. vállalat közvetlen üzleti tevékenysége holding tevékenységből áll. Az általa birtokolt cégcsoportban lévő saját tulajdonú ingatlanok fejlesztését, bérbeadását, üzemeltetését és értékesítését, a közvetlen tulajdonában álló WING Zrt végzi.

A Wingholding Csoport 2016. évi bérleti díjakból származó bevétele 10.058.837 ezer Ft volt (2015: 10.189.801 ezer Ft). Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredményeként 2016-ban 8.906.321 ezer Ft-ot mutat ki a Wingholding Csoport (2015: 8.486.885 ezer Ft). A 2016. január 1-től 2016. december 31-ig terjedő évben ingatlanok üzemeltetésének árbevételeként 1.644.373 ezer Ft-ot (2015: 797.748 ezer Ft), tervezői és építészmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevételeként 378.974 ezer Ft-t (2015: 244.837 ezer Ft) és adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevételeként 296.314 ezer Ft-ot (2015: 133.966) számolt el a Csoport. Az szolgáltatások elvégzéséhez a Csoport összesen 6.670.068 ezer Ft (2015: 4.314.363 ezer Ft) értékben vett igénybe szolgáltatásokat és anyagokat, valamint alvállalkozókat. A Csoport átlagos statisztikai létszáma 2016-ban 102 fő (2015: 88 fő), a munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások összege 714.443 ezer Ft-ot (2015: 621.913 ezer Ft) tett ki 2016-ban.

Az egyéb bevételek és ráfordítások (ráfordítás -, bevétel +) egyenlege a 2016. évben -2.061.130 ezer Ft (2015: -359.719), melynek jelentősebb tételei:

- az egyéb adók és járulékok (-836.547 ezer Ft),
- a követelésekre elszámolt értékvesztések (-465.308 ezer Ft),
- a külföldi devizák nettó nem-realizált átváltási vesztesége (-382.173 ezer Ft),
- a kapott kártérítések, késedelmi kamatok (216.902 ezer Ft), valamint
- a céltartalékok változása (-159.819 ezer Ft).

A 2016-ban elszámolt értékcsökkenés és amortizáció összege 3.666.270 ezer Ft (2015: 3.797.769), valamint az elszámolt egyéb költségek összege 164.669 ezer Ft (2015: 123.276)

A Csoport nettó finanszírozási ráfordításainak összege a 2016. évben 2.788.934 ezer Ft (2015: 2.480.597 ezer Ft), melyből

- banki folyószámlahitelek, kölcsönök és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások kamata 2.870.492 ezer Ft (2.681.756 ezer Ft),
- pénzügyi lízingből származó kötelezettség kamata 17.762 ezer Ft (23.029 ezer Ft),
- bankbetétek kamatbevétele 99.320 ezer Ft (2015: 224.188 ezer Ft).

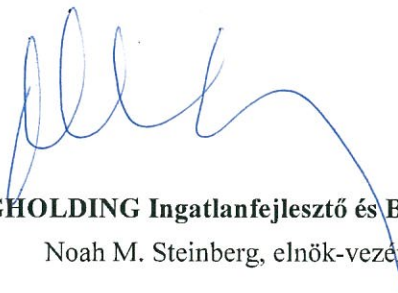
A Csoport a saját kibocsátású kötvényei kapcsán fennálló tartozások után fizetendő kamat jogcímen 2016. évben 198.286 ezer Ft (2015: 0 ezer Ft) ráfordítást számolt el.

A Csoport adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény 2016-ban 5.866.967 ezer Ft (2015: 8.493.596 ezer Ft), a Csoport 2016. évi összes átfogó eredménye 6.304.413 ezer Ft (2015: 9.595.878 ezer Ft)

**Jövőre vonatkozó megállapítások** – Az Éves jelentés jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezetteken kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

**Felelősségvállaló nyilatkozat** – Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Konszolidált (IFRS) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációs körbe bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről és valamint eredményéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázati és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2017. május 5.



**WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt.**  
Noah M. Steinberg, elnök-vezérigazgató