

# WINGHOLDING ZRT

FÉLÉVES JELENTÉS  
2022



# WING

## Vezetői összefoglaló jelentés

A WINGHOLDING Zrt. (továbbiakban „Társaság vagy WING csoport”) nagyon eredményes évet zárt 2021-ben, mely eredményes működés folytatódott 2022-ben is. A megvalósult ingatlan-tranzakciók és a lakásértékesítések növekvő száma és eredménye mellett az év során megvalósított befektetések tovább növelték a Társaság eredménytermelő képességét, valamint piaci jelenlétét.

Míg a Társaság lengyelországi érdekeltsége a lakás- és az irodaszegmensekben tevékeny, a Wing Csoport Magyarországon valamennyi ingatlanszegmensben aktív fejlesztő és befektető. Magyarországon különösen erősen fejlődött a tavalyi év során az ipari és a lakásszegmens, melyekben több új fejlesztés indult.

A Társaság által kibocsátott kötvények összesített névértéke 2021. elején megközelítette a 134 millió eurót, ami a 2021/I kötvénysorozat 2021. augusztusi lejáratakor történt visszafizetés eredményeként 100 millió euróra csökkent. A Társaság kötvényállománya a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogramon történt részvétel eredményeként 2020-2021-ben további 80 milliárd Ft névértékű kötvénnyel növekedett, majd 2022. februárban újabb 9 milliárd Ft névértékű kötvény kibocsátására került sor.

2021. első félévében a Társaság által kidolgozásra került a Zöld Finanszírozási Keretrendszer, melyben a Társaság vállalásokat tett a fenntartható környezet- és klímavédelmi célok megvalósulásával kapcsolatban, továbbá a külső minősítő által felülvizsgált keretrendszer alapján a Társaságnak lehetősége nyílik zöldkötvény kibocsátására.

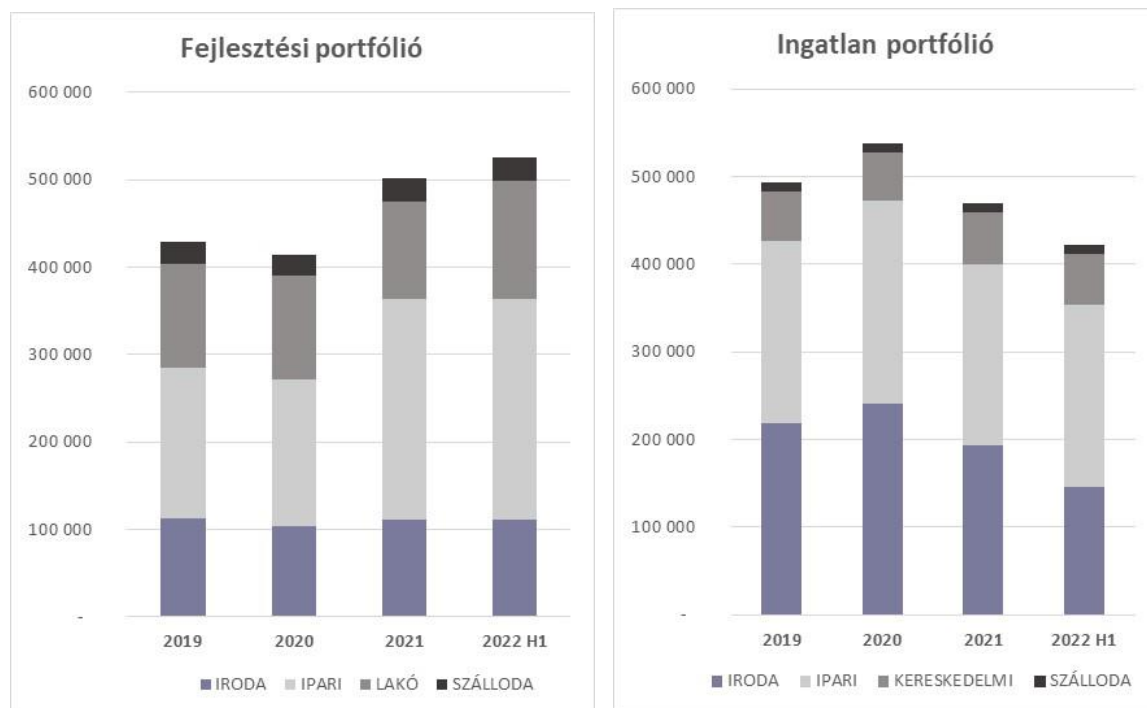
A Scope Ratings GmbH 2022. januárjában fenntartotta a Társaság B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) B+ minősítést rendelt és a Társaság hitelminősítésének kilátásait pozitívról stabilra módosította.

A Társaság ingatlanbefektetési piaci szerepvállalása 2022-ben is folytatódott. Ennek során:

- A Társaság közvetett tulajdonában álló LOGIWIN Ingatlanfejlesztő Kft. Üzletrész Adásvételi Előszerződést kötött az Airport City Ingatlanbefektetési Kft. és az Airport City Phase B Ingatlanbefektetési Kft. üzletrészei 100%-ának megvásárlására. A tranzakció a függő feltételek teljesülését és a végleges adásvételi szerződés aláírását követően 2022. január 27-én sikeresen lezárult.
- A Társaság cégcsoportjába tartozó WINGEUROPE Zrt. Befektetési Jegy Adásvételi Szerződés alapján 2021. decemberben megszerezte a SKY I. Magántőkealap befektetési jegyeinek 78%-át megtestesítő értékpapírcsomag tulajdonjogát, amelyet 2022. június 13-án értékesített.
- A Társaság közvetett tulajdonában álló Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt Living V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon keresztül adásvételi szerződést írt alá 2022. július 4-én a 1116 Budapest, Temesvár u. 19-21. sz. alatti ingatlan megvásárlására. Az Alap az ingatlant fejlesztés céljából vásárolta meg. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg.
- A Társaság közvetett tulajdonában álló WIPNORG Kft. Üzletrész Adásvételi Szerződést írt alá 2022. július 4-én a tulajdonában lévő Manhattan Development Global Kft. 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítésére, amely Társaság tulajdonában áll a 9700 Szombathely, Varasd u. 1. szám alatti Family Center ingatlan. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése után 2022. augusztus 30-án sikeresen lezárult.
- A Társaság közvetett tulajdonában álló WINGPROP Zrt. üzletrész adásvételi szerződés keretében megvásárolta 2022. július 4-én az Andrassy út 93. szám alatti ingatlant tulajdonló A93 Property Korlátolt Felelősségű Társaság, valamint a Báthory u. 12. szám alatt társasház albetéteit tulajdonló Báthory Utca Korlátolt Felelősségű Társaság 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát.

A Társaság ingatlanbefektetési tevékenysége mellett folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét is:

- A pandémia okozta válság mérséklődésének egyik első sikereként bérleti szerződés jött létre a Magyar RTL Televízió Zrt.-vel a Liget Center és Auditórium épületeire vonatkozóan. Az egyedi igényekre szabott, teljeskörű műemléki felújítás után modern, A+ kategóriás média komplexummá alakul át a Városligeti fasorra néző Liget Auditórium épülete, amelyben mintegy 9.000 m<sup>2</sup>-en az RTL Magyarország hírigazgatósága és a hírstúdiók kapnak helyet 2024-től.
- A 2018-ban átadott Magyar Telekom székház - amely mintegy 58 ezer m<sup>2</sup>-es irodaterületével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése – melletti területen zajlik a Liberty irodaház fejlesztése összesen 41 ezer m<sup>2</sup> bérbeadható területtel, mely vegyes kialakítású projektként, irodaház mellett a tervek szerint hotelfunkcióval is rendelkezni fog.
- A WING Csoport tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. által tulajdonolt, Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m<sup>2</sup> területű ingatlan tervezett logisztikai fejlesztés előkészítési munkálatai folytatódtak, 2021-ben megkezdődött a több mint 20.000 négyzetméteres első két csarnok fejlesztése, az átadására várhatóan 2022. harmadik negyedévében kerül sor.
- A Park West lakófejlesztés első fázisa - amely szintén a XIII. kerületben található –2021. decemberében elkészült, a lakások átadása megtörtént, a 229 lakásból az összes értékesítésre került. A három ütemben megvalósuló, összesen 700 lakásos társasházfejlesztést a Living Szabolcs Kft. végzi. A projektársaság üzletrészeinek 45%-a a Shael Kft. tulajdonában van, melynek a tulajdonosa a WING Csoporttól független fél.
- A Park West első fázisának elkészültével párhuzamosan indultak és zajlanak jelenleg a Park West II. ütemének építési munkálatai. A 2023. Q4 végén átadni tervezett fejlesztés során 234 lakás építése történik, amelyből 2022. első félévének végére 154 értékesítésre került sor, 172 lakásra rendelkezünk regisztrációval.
- A Kassák lakásfejlesztési projekt II. ütemének, a Kassák Passage fejlesztése a végéhez közeledik, jelenleg zajlik a lakások átadása. A 262 lakásból 247 db már gazdára talált és a fennmaradó lakások esetében is – 1 kivételével – rendelkezünk előzetes regisztrációval.
- 2021-ben elkezdődött a Kassák projekt III. ütemének előkészítése, az építési munkálatok 2022. nyarán elkezdődtek. A 2024-ben átadni tervezett Kassák Terrace keretében összesen 246 lakás épül. A regisztrációs időszak 2021. decemberében elindult és az 2022. első félévének végéig összesen 142 lakásra érkezett regisztráció.
- Szintén elindult a XIII. kerületi Le Jardin lakófejlesztés előkészítése is 2021-ben. A közvetlenül a Rákospatak mellett megvalósuló fejlesztés során 2 ütemben összesen 314 lakás épül. A 164 lakásos I. ütem értékesítése 2021. augusztusában kezdődött és 2022. első félévének végén 76 lakás rendelkezett előzetes regisztrációval, ebből 57 jövőbeli tulajdonossal már az előszerződés megkötésére került. A kivitelezés 2022. nyarán elindult és várhatóan 2024-ben vehetik birtokba az új lakók az elkészült lakásokat.



2021. végén a WING Csoport működő ingatlan portfóliójának mérete a parkolók nélküli bérbeadható területeket tekintve 469.214 m<sup>2</sup> volt, amely az elmúlt félév során lezajlott tranzakciók eredményeként 2022. első félévének végére 422.155 m<sup>2</sup>-re változott (-47.059 m<sup>2</sup>). Ezzel párhuzamosan a parkolók nélkül számított potenciálisan megépíthető bérbeadható területek nagysága alapján a fejlesztési portfólió 2021. év végi 502.215 m<sup>2</sup>-ről 2022. első félévének végére 525.113 m<sup>2</sup>-re nőtt (+22.897 m<sup>2</sup>).

A WING Csoport mérlegfőösszege 2022. első félévben 91,4 milliárd Ft-tal, 10,4%-kal növekedett. A Csoport 2022. január 27-én megszerezte az ellenőrzést az Airport City Kft. és az Airport City Phase B Kft. felett. Az akvizíció kapcsán 20,6 milliárd Ft értékű eszköz került a Csoporthoz. A tranzakció kapcsán a befektetési célú ingatlanok állománya 20,1 milliárd Ft-tal emelkedett. A WING Csoport a WINSZIM Kft. révén 2022-ben tőkeemelés útján további 35,25% részesedést szerzett korábbi társult vállalkozásában, a PW3 Kft.-ben, mely így 2022.05.25-tel a Csoport leányvállalatává vált. A tranzakció következtében a nem ellenőrző részesedések értéke 1,1 milliárd Ft-tal növekedett.

2022. első félévében a Csoport értékesítette több lengyelországi irodaházát (Fuzja CD i J, MidPoint 71, West4 Business Hub I) valamint a poznaí telkét, mely értékesítések kapcsán a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiból mintegy 63,1 milliárd Ft nettó eszköz állomány került ki.

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege 2022. első félévben 33,8 milliárd Ft. A befektetésből származó bevételek között jelentős összegben a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevétel (14,3 milliárd Ft), befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége (42 millió Ft), illetve a befektetési célú ingatlanok tárgyévi ártértékelésének eredménye (19,2 milliárd Ft) jelenik meg. A befektetésből származó bevételek hasonlóan alakult a 2021. első félévéhez képest.

A fenti tranzakciók eredményeként a WING Csoport tárgydíszaki adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) 43,2 milliárd Ft.

A hitelek és kötvénytartozások teljes összege 50,5 milliárd Ft-tal növekedett 2021. december 31-hez képest. Az idegen forrásokon belül a kötvények 29,2 milliárd Ft-tal, míg a hitelekből származó kötelezettségek 19,6 milliárd Ft-tal növekedtek. A hitelekből és kötvénytartozásból származó kötelezettség teljes összegéből 24,23% (123,6 milliárd Ft) rövid lejáratú.

A WING Csoport kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredményeként 2022. június 30-án 3,1 milliárd Ft egyéb pénzügyi eszközöket (2021. december 31-én 0 Ft), valamint 300 millió Ft egyéb pénzügyi kötelezettségeket (2021. december 31-én 3,6 milliárd Ft) mutat ki.

#### Legfontosabb pénzügyi adatok

IFRS konszolidált, ezer Ft

|                                                                                                  | 2022. első félév  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Befektetésből származó bevétel                                                                   | 33.774.987        |
| Árbevétel                                                                                        | 54.071.249        |
| Részesedés társult vállalkozások eredményéből és társult vállalkozások értékesítésének eredménye | 4.390.056         |
| Működési költség                                                                                 | -49.510.773       |
| Egyéb bevételek, ráfordítások, költségek                                                         | -2.785.130        |
| <b>EBITDA</b>                                                                                    | <b>39.940.389</b> |
| Értékcsökkenés és amortizáció                                                                    | -967.859          |
| Pénzügyi műveletek eredménye                                                                     | -8.803.650        |
| <b>Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény</b>                                | <b>30.168.880</b> |

## Tartalomjegyzék

---

- Üzleti környezet
- Célok és stratégia
- Kockázati tényezők és kezelésük
- Pénzügyi elemzés
- Soron kívüli tájékoztatások
- Események
- Nyilatkozat
- Évközi konszolidált pénzügyi kimutatások

## Vezetőségi jelentés

### ÜZLETI KÖRNYEZET

A magyar, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulása befolyásolja a WING Csoport tevékenységét és eredményességét.

A megelőző évtized végén dinamikus gazdasági növekedés zajlott Magyarországon, amelynek köszönhetően a lakossági megtakarítások, illetve a vállalati beruházási ráta is egyaránt növekedett, az ország külső finanszírozási képessége pedig tartósan pozitív volt. Az ország nettó külső adóssága az évtized végére historikus mélypontra, a GDP 8,4%-ára csökkent.

Az addig kedvező makrogazdasági környezetet ugyanakkor először a 2020. márciusában Európában nagy gyorsasággal terjedő koronavírus járvány, majd 2022. február végén kirobbant orosz-ukrán háború alapvetően megváltoztatta. A földrajzi közelség és az érintett országokkal folytatott külkereskedelem nagyobb súlya miatt a háború miatt várható hatások Európában, és különösen a kelet-közép-európai régióban erőteljesebbek lehetnek. Az infláció számos országban, több évtizedes csúcsokat elérve, tovább emelkedett 2022. első félévében. A háború a nyersanyag- és az energiaárak emelkedésén keresztül további inflációs kockázatokat okoz, amit az ellátási nehézségek erősödése is súlyosbít. Európában az infláció mérséklődése az orosz-ukrán háború miatt kialakult energiaválságnak és szankciós politikának köszönhetően rövid távon nem várható. További nyomást helyeznek az inflációra a koronavírus elleni kínai lezárások, mely intézkedések újabb szállítói problémák rémképét vetítik előre.

2021. negyedik negyedében Kínában lassult, az USA és az euróövezet esetében pedig gyorsult a gazdasági növekedés éves üteme, az euróövezet GDP-je elérte a járvány előtti szintjét. A február végén kirobbant orosz-ukrán háború azonban számos csatornán keresztül rontja a növekedési kilátásokat, melynek hatásai már láthatóak. 2022. első felében a gazdasági növekedés lassult az EU-ban: az éves növekedés 4%-ra csökkent 5%-ról. Ez ugyanakkor meghaladta USA-t, ahol mind 2022. Q1-ben és Q2-ben is csökkent a GDP 1,6%, illetve 0,9%-kal, ami technikai recessziót jelez. Kína 2022. második negyedében épphogy elkerülte a zsugorodást, és éves szinten mindössze 0,4 százalékkal nőtt. A fentebb említett okok miatt a globális recesszió lehetősége egyre inkább valószínű.

A pandémia miatti gazdasági helyreállással párhuzamosan az elmúlt hónapokban számos ország esetében több évtizedes csúcsra nőtt az infláció. A mutató emelkedésének hátterében elsősorban a nyersanyag- és az energiaárak növekedése áll, amelyhez a bázishatáson kívül az egyre több piacon megfigyelhető ellátási nehézségek is hozzájárulnak. A magas infláció következtében számos országban huzamosabb ideje a jegybanki cél felett alakul a fogyasztóiár-index. Az orosz-ukrán háború hatására a régiós devizák — azon belül is különösen a forint — leértékelődése volt megfigyelhető, ami tovább emeli az inflációs kockázatokat. A régiós jegybankok többsége ennek megfelelően folytatta a monetáris kondíciók szigorítását. A befektetői hangulat az orosz-ukrán háború hatására jelentősen romlott 2022-ben.

A 2021. évi rekordméretű **gazdasági növekedés** után 2022. év első felében is rendkívül dinamikus volt a gazdaság bővülése Magyarországon. A gazdasági aktivitást a következő negyedévekben a háború, a bevezetett szankciós politikák, az energia árak alakulása, valamint az EU-s források feletti tárgyalások kimenetele befolyásolják erőteljesen. A háború következményei közvetlenül a külkereskedelmi csatornákon és a nemzetközi termelési láncok nehézségein keresztül fejtik ki legerősebben a növekedést fékező hatásukat. Ezen felül a nyersanyagárak és a vállalati költségek emelkedése, illetve a bizonytalanság általánosan magas szintje is visszafogja a növekedést. További jelentős kockázatot hordoz magában, hogy az év második felében, illetve 2023. elején lesz-e elegendő gázmennyiség a gazdaság számára, illetve milyen áron fog rendelkezésre állni. Az elmúlt fél évben rendkívül volatilis volt az európai földgáz árának a mozgása, mely várhatóan az aktuális geopolitikai helyzet miatt nem fog érdemben változni. A gáz ára fél év alatt 3,3 szorosára emelkedett, de év/év alapon már 9-10-szeres drágulást is elérte.

A teljes pénzügyi közvetítőrendszer **vállalati hitelállományának** éves növekedési üteme 4,1 százalékponttal gyorsulva 15%-ot ért el 2022. első félévében. A magyar bankrendszer oroszországi és ukrajnai kitettségei kezelhető mértékűek, sőt a 2022. első féléves számok alapján a hazai bankrendszert terhelő extraprofitadó, kamatstop és a veszteségképzés növekedés ellenére pozitív eredményességgel volt képes működni. Ugyanakkor 2021. negyedik negyedévében a forinthitelek átlagos kamatlába jelentős növekedésnek indult a jegybanki kamatemelések következtében. A forinthitelek súlyozott átlag kamata 8,5%-ra emelkedett 2022. június végére. Az eurohitelek esetében, 2022. első felében az EURIBOR értéke érdemben nem változott, -0,5% körül alakult. Az azóta eltelt időben viszont az Európai Központi Bank szigorodó monetáris politikájának köszönhetően emelkedni kezdett. A jövőben jelentősen lassulhat a hitelezés a magas kamatlábak miatt, amit az MNB a forint árfolyamának stabilizálása és a magas infláció letörése érdekében erősít. 2022. augusztus végére a jegybanki alapkamat elérte a 11,75%-ot (18 éves csúcs), de a piac további emelkedést vetít előre. A hitelezés további lassulása várható annak köszönhetően, hogy több, államilag támogatott hitelkonstrukció kifutott 2022. első felében, illetve a meglévő konstrukcióknál is jelentős szigorítás került alkalmazásra.

A 2022. második negyedévben 6,5%-kal **nőtt a hazai GDP**. A növekedéshez szinte valamennyi nemzetgazdasági ág hozzájárult, leginkább az ipar és a piaci szolgáltatások. A KSH adatai szerint a vállalati szektor beruházásai továbbra is növekedtek 2022. első félévében, miközben a költségvetési szervek beruházásai mérséklődtek. További jelentős mérséklődés várható, mivel a kormányzat az idei költségvetési kiigazítás érdekében 270 projekt finanszírozását függesztette fel, összesen 2.100 milliárd HUF értékben, ami a GDP növekedésre is jelentős hatást fog gyakorolni.

Az elmúlt hónapokban a koronavírus újabb hullámai ellenére folytatódott a **munkaerőpiac** bővülése. Ehhez a már részben lezárult jegybanki és kormányzati intézkedések (hitelmoratórium, bértámogatások) is hozzájárultak. A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma historikus csúcson volt 2022. első félévében. 2022. második negyedévében a szezonálisan kiigazított munkanélküliségi ráta 3,3% volt. A globális keresleti–kínálati súrlódások, a kibontakozó energia válság, a magas infláció következtében szigorodó monetáris politika miatt a munkaerő-kereslet és így a foglalkoztatás csökkenésére lehet számítani, amivel párhuzamosan a munkanélküliségi ráta is várhatóan növekedni fog, és 4% fölé emelkedhet.

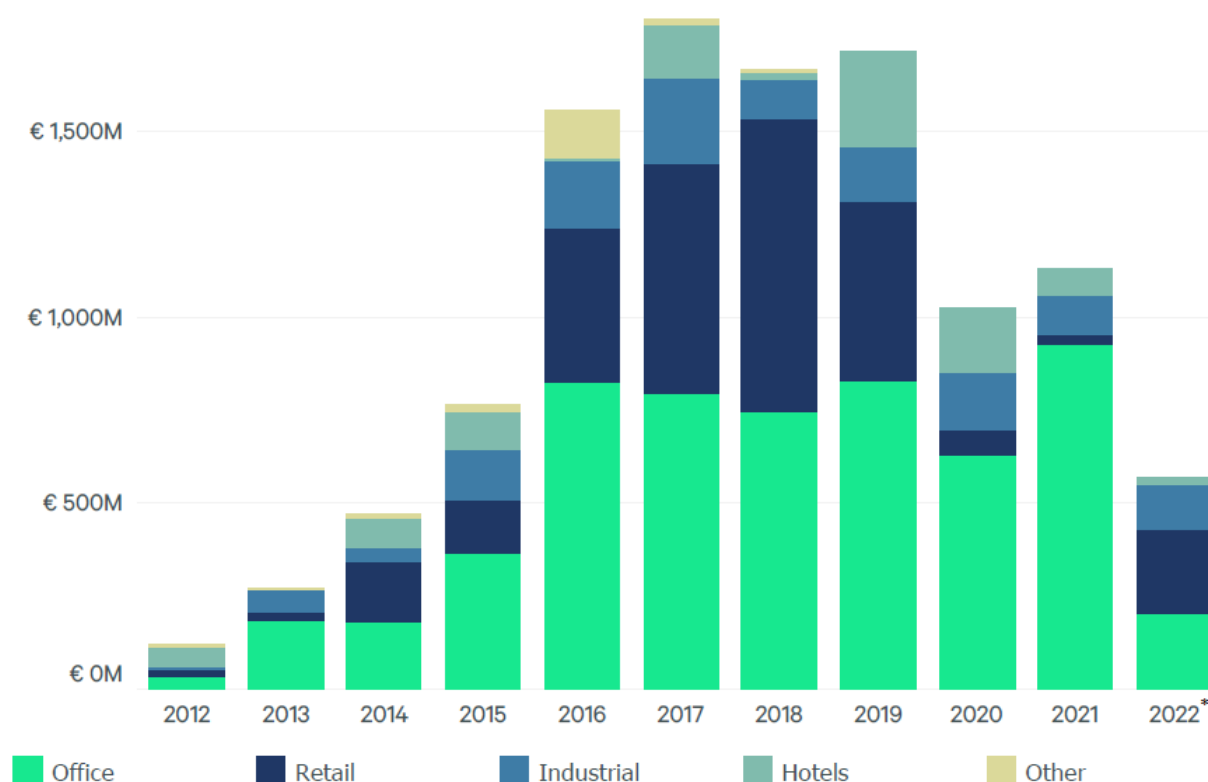
2022. első felében a **kiskereskedelem** forgalmának volumene 10,4%-kal növekedett év/év alapon. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 2,2%-kal, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 2,5%-kal, az üzemanyag-kiskereskedelemben 30%-kal nőtt az értékesítés volumene. A növekedés elsősorban a hatósági áron rögzített üzemanyagárnak, valamint a 2022. első negyedévben a lakosság irányába nyújtott állami transzfereknek köszönhető.

2021-ben külső hatások következtében az **infláció** emelkedését lehetett tapasztalni Magyarországon és az éves átlagos infláció 5,1%-on alakult. Magyarországon 2022. év elején a vállalatok az energia- és nyersanyagárak tavalyi növekedése miatt a korábbi évek átlagánál számottevően nagyobb mértékben árazták át termékeiket, ami a hazai infláció emelkedéséhez vezetett. Az elsőkörös hatások begyűrűzése után a következő hónapokban az infláció mérséklődésére lehetett számítani, azonban az orosz-ukrán háború újabb jelentős költségsokkot okozott. Az infláció egyelőre gyorsuló pályán mozog és 2022. júniusában 11,7%-ig gyorsult. A legfrissebb előrejelzések szerint valamikor 2022. év végén tetőzhet 20-22% körül, ami 25 éves csúcst fog jelenteni. A rövid távon várható inflációs pálya a háború időtartamától, a szankciók mértékétől és fennmaradásuk hosszától, valamint az ezekre adott kormányzati válaszlépésektől függ.

A jegybank szigorító lépései a rövid kamatok emelkedését eredményezték, míg a hosszú hozamok az inflációs várakozásokkal párhuzamosan emelkedtek már 2021-ben. Az MNB a szigorító ciklus 2021. júniusi kezdete óta december végéig az **alapkamatot** 2,4%-ra emelte, ami 2022. június végére 7,75%-ra növekedett. Jelenlegi mérték 11,75% és a legfrissebb előrejelzések szerint 13-14% körüli csúcs várható, ami szintén több mint 20 éves csúcst fog jelenteni. A növekvő alapkamat és a monetáris szigorítás az infláció letörése és a forint árfolyamának a stabilizálása érdekében tett jegybanki erőfeszítés előreláthatólag jelentősen le fogja csökkenteni a beruházások, hitelfelvételek mértékét, mind lakossági mind pedig vállalati oldalról, ami a recessziós kilátások erősítését okozza.

A **forint árfolyama** 2021-ben a 345,64-371,35 közötti sávban mozgott az euróval szemben, az év végén 369 EUR/HUF árfolyamon zárt. 2022-ben az orosz-ukrán háború okozta sokk következtében a forint árfolyama jelentős gyengülésnek indult és a háború későbbi szakaszában sem tudott érdemben erősödni. Ennek elsődleges okai a folyó fizetési mérleg magas energiaárak miatt jelentős hiánya, valamint az Európai Unió forrásai feletti megállapodás bizonytalansága, amelyek jelentős nyomást gyakorolnak a forint árfolyamára. 2022. június végére EUR/HUF árfolyam 396,5 forinton zárt. Jelenleg is a 400 forint körüli sávban mozog az árfolyam.

*Ingatlanbefektetési volumen alakulása Magyarországon szektoronként*



\*Tény 2022.06.30-ig

Forrás: CBRE

A koronavírus által okozott visszaesések 2021. második felére mérséklődtek, ugyanakkor a korábbi ciklusokban tapasztalt növekedés elmaradt. Ennek oka a turizmusra gyakorolt negatív hatás és a megváltozott munkavégzési trendek (home office) térnyerése. 2021-ben a lezárt **ingatlanbefektetési tranzakciók** volumene megközelítőleg 1,17 milliárd euró volt, ami 14,7%-kal magasabb a 2020-as adatnál. 2022-ben az orosz-ukrán háború, a választások, valamint a kedvezőtlen gazdasági környezet ellenére nem látható 2022. első félévében lassulás a befektetési tranzakciós volumen tekintetében. Előretekintve óvatosabb és átgondoltabb befektetői döntések várhatóak, ami a volument is csökkenteni fogja idővel. A CBRE előrejelzése szerint 2022-ben hasonló (1,1-1,3 mrdEUR-os) ingatlanbefektetési tranzakciós volumen valósulhat meg mint 2021-ben. A kibontakozó energiaválság miatt a korszerű, energiahatékony ingatlanok iránti kereslet további erősödése várható.

2021-ben a **prémium hozamok** mértéke minden ingatlanpiaci szegmensben csökkenő tendenciát mutatott. Nagymértékű javulás az ipari-logisztikai ingatlanok esetében következett be, ahol a mutató a 2020-as 7%-ról 5,5%-ra csökkent 2022. első félévében. A prémium irodák esetében 5,25%-os hozamráta a jellemző, míg a kiskereskedelmi ingatlanoknál 5,5%-os. Rövid távon a befektetői óvatosság és gazdasági bizonytalanságok következtében további hozamcsökkenés már nem várható.

Az **irodapiac**on a BRF elemzése alapján a teljes modern irodaállomány 2022. második negyedév végén összesen 4.093.250 m<sup>2</sup> volt, amely az év során eddig 30.750 m<sup>2</sup>-rel bővült. Összesen 2 új épület fejlesztése fejeződött be. A második negyedévben az üresedési ráta aránya 9,9% volt, ami +0,1%-os növekedés év/év alapon. Az előrejelzések szerint 2022-ben 300.000 m<sup>2</sup> fejlesztés kerül átadásra, ami 2009 óta nem látott mennyiség. 2021.

Q3-as adatok alapján az üres területek mértéke közel 360.000 m<sup>2</sup> volt. A nettó abszorpció a negyedév során pozitív maradt, összesítve 33,720 m<sup>2</sup>-rel bővült a teljes elfoglalt állomány mérete. A bruttó kereslet 2022. második negyedévében 108.020 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához képest 10,2%-os növekedés. A bérleti díjak a jelenlegi körülmények mellett stagnálást mutatnak annak ellenére, hogy növekedik az infláció mértéke, magasabbak az építőipar költségei.

Az **ipari ingatlanok** piaca 2021-ben összesen 361.000 m<sup>2</sup> területtel nőtt, ami megközelítőleg háromszorosa az egy évvel korábbi adatnak, és az elmúlt 15 év legmagasabb mértékű fejlesztési volumene. Ez a jelentős, új kínálat magas, átlagosan 95%-os előbérleti aránnyal került átadásra. 2022. első félévében 126.800 m<sup>2</sup>-rel bővült tovább az állomány. A teljes budapesti ipari ingatlan állomány a 2022. Q2-es adatok alapján közel 2,9 millió m<sup>2</sup>. Az átlagos üresedési ráta 6,4%-on állt a második negyedév végén, ami 2,45 százalékpontos növekedés. A nettó abszorpció 92.900 m<sup>2</sup>-t tett ki 2022. második negyedévében, ami 19%-kal alacsonyabb az előző évi azonos időszakhoz képest. Az előkészítés alatt álló, illetve folyamatban lévő fejlesztések összvolume Budapest és környezetében összesen 453.000 négyzetméter. A bérleti díjak növekvő tendenciát mutatnak: 2022. Q2-ben a meglévő big-box ingatlanok esetében 5,5 €/m<sup>2</sup>/hó körüli szintre növekedtek a bérleti díjak, ami 0,5 eurós növekedés az előző negyedévhez képest.

## CÉLOK ÉS STRATÉGIA

A Társaság célja, hogy a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget biztosítsa tulajdonosainak elsősorban kereskedelmi ingatlanfejlesztések és –befektetések, valamint lakóingatlan-fejlesztések professzionális megvalósítása révén. A WING Csoport kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az iroda és az ipari/logisztikai ingatlanok állnak. Utóbbi szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a Csoport, különösen dominálva az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát. Mindezekon túl a Csoport rendelkezik retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is. A 2017. végén elindított lakófejlesztési üzletág első fejlesztése 2020. második félévében zárult, majd 2021-ben további egy projekt átadására került sor. 2022. első félévében egy újabb projekt került átadásra, míg egy további projekt átadása folyamatban van. Jelenleg három projekt fejlesztése zajlik, több projekt pedig előkészítés alatt áll.

A WING Csoport a fenti ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenysége mellett, ahhoz azonban szorosan kapcsolódva, története során az ingatlanszolgáltatások (tervezés, kivitelezés, üzemeltetés, értékesítés) területén is több érdekeltségre tett szert, melyek közül jelenleg a tervezés, az üzemeltetés és a fővállalkozás területén rendelkezik leányvállalatokkal.

Amellett, hogy a WING Csoport mindenkor érdekeltségei osztalékfizetésükkel erősítik a WING Csoport likviditását és eredményességét, közvetett úton sok egyéb formában járulnak hozzá a WING Csoport sikerességéhez.

1. A cégcsoporton belüli együttműködés célja elsősorban az egyes vállalkozások üzletszerzésének támogatása, kiegészítése, illetve közös ajánlatok révén összekapcsolása.
2. A cégcsoporton belüli együttműködés lehetővé teszi, hogy az értékteremtési ciklus során keletkező üzleti lehetőségek minél nagyobb köréről legyen közvetlen információja a Társaságnak, ami a döntéshozatali informáltságot és megalapozottságot erősíti.
3. A Társaság 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.

Miközben a WING Csoport aktív kapcsolatban van a külföldi ingatlanbefektetési és finanszírozási szereplőkkel, piaci ereje, beágyazottsága, imázsa, sikeressége, és a rendelkezésre álló, nagyszámú üzleti lehetőség miatt elsősorban a hazai piacon végzi tevékenységét, de folyamatosan szem előtt tartja a környező országok piacán megjelenő ingatlanbefektetési lehetőségeket, hogy a kiemelkedő potenciállal rendelkező üzleti ajánlatok esetén szélesíteni tudja portfólióját. Ennek eredményeként első lépésként a WING Csoport 2018. elején Bulgária fővárosában, Szófiában befektetési céllal üzletrészt vásárolt két, irodaházat tulajdonló társaságban. 2022. első félévben az értékesítésük melletti döntés született mely folyamat lezárása 2022. augusztusára megtörtént.

A Társaság a varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA-ba a WING Csoport stratégiai befektetőként szerzett többségi részesedést 2019-ben, ezzel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépve elő. Ez az akvizíció volt az első igazán jelentős mérföldkő a nemzetközi terjeszkedésben és ennek tapasztalataira alapozva tervezzük és készítjük elő a további akvizíciókat.

Az ECHO maga 2020. nyarán kezdte meg a wroclawi székhelyű és működési területű, alapvetően lakásfejlesztő Achicom S.A. átvilágítását és a tervezett akvizíció strukturálását. 2021. első félévében megvalósult akvizíció tárgya az eladóknak az Achicom S.A.-ban lévő ~66%-os részesedése, mely cég jelenleg 1735 lakást épít és közel 4000 lakásos pipeline-nal rendelkezik. Az ECHO saját cash-ből és kötvénykibocsátásból finanszírozta az akvizíciót. Első lépésben az ECHO az Archicom 65,99%-nak megfelelő részesedést fizetett ki az eladóknak. A 66%-os szint miatti kötelező PTO lebonyolításra került, így az ECHO 2021-ben további 0,01%-ot szerzett az Archicomban. Két éven belül, opciós szerződés alapján az ECHO megszerezheti az eladók tulajdonában maradt, további 8,33%-ot jelentő részesedést. 2022. júliusában, az Archicom fennmaradó részvényekre vonatkozóan önkéntes PTO meghirdetésére került sor, aminek szeptember 22-i eredményeképpen további 5%-ot jelentő részvénycsomagot (+1,4 millió darab) szerzett meg az Echo.

Ezzel az akvizícióval az ECHO a lengyel lakás-szektor legnagyobb szereplői közé emelkedett. 2021-ben 2.955 lakás értékesítése történt meg, az év végén 4.512 értékesítési célú és további 1.807 bérbeadási célú lakás építése volt folyamatban. Eddig 2022. első félévében az ECHO 1.027 lakás értékesített, 755 db-ot adott át és 4.021 db építése volt folyamatban.

Mindezek mellett az ECHO a lengyel kereskedelmi ingatlanpiac, ezen belül is leginkább az irodapiac sikeres résztvevője. Ezt bizonyítja, hogy 2021-ben összesen négy projekt értékesítésére került sor 343 millió euró értékben. 2022. első félévében 3 további projekt értékesítésére került sor, összesen 205 millió euró értékben.

A Társaság 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 WING Csoport eddig is több esetben lépett különböző jogi konstrukcióban partnerségre más, jellemzően külföldi, ingatlanszakmai partnerrel. A korábbi és fennálló partnerségek esetében a Társaság határozottan képviseli saját üzleti érdekeit és igyekszik maximálisan kihasználni a partnerségben rejlő szinergiák adta lehetőségeket.

A Társaság 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 WING Csoport 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 WING Csoport 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.

A Társaság valamennyi management feladatát a WING Zrt. látja el, amely a munkatársak munkaadója is egyben. A Társaság érdekeltségeit irányító munkavállalók a WING Zrt-vel állnak munkaviszonyban.

#### KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KEZELÉSÜK

Az ingatlanbefektetési tranzakciók hosszúsága és az átvilágítás magas költségvonzata miatt az ingatlan, mint eszközkategória az egyik legkevésbé likvid eszköznek tekinthető. A likviditási kockázatok a makrogazdasági kockázatokkal általában egy irányba változnak. A kockázatoknak ezen fajtájára a szabályozási környezet változása is jelentős hatással bír.

##### *Kivitelezési kockázat*

A korábbi évek során lecsökkent építőipari kapacitás és a 2021-ben felpörgő ingatlanfejlesztési tevékenység következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhattak, illetve a kivitelezési költségek az elmúlt három évben megfigyelthez képest növekedtek. A 2022. elején kirobbant orosz-ukrán konfliktus tovább erősíti a beszállítói

láncokban jelentkező szakadásokat, és a már jelenleg is magas nyersanyagárak tovább emelkedtek, melyek kedvezőtlenül hatnak a WING Csoport eredményességére.

#### *Bérlői kockázat*

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik magyarországi bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott, magyar ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya nem érte el a 13%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig kb. 25% volt. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére.

A WING Csoportnak Magyarországon összesen kb. 400 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban a közelmúlt pénzügyi válsága során is kezelhetőnek bizonyult. Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz likviditási problémát a WING Csoport számára.

A WING Csoport 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 lejáratá előtt megszűnnek.

A kialakult európai energiaválság következtében az ingatlanok üzemeltetési költsége jelentősen meg fog emelkedni 2022. második félévében, ami a bérlők által fizetendő díjak emelkedését is maga után fogja vonni. A jelentős energiaár-drágulás a home office munkavégzés irányába tolhatja a piaci szereplőket annak érdekében, hogy a vállalkozás saját költségeit csökkenteni tudja. Így a jövőben várható, hogy a szerződések megújításánál, kisebb területi igényrel fognak megjelenni a bérlők.

A Wing Csoport Lengyelországban csak átmeneti ideig, a fejlesztési időszak lezárulásáig tart működő ingatlanokat a portfóliójában, így ott a bérlői kockázat fenti elemzésének nincs tere.

#### *Lakószegmens kockázata*

A WING Csoport ingatlanfejlesztési tevékenysége kiemelkedően jól teljesített az eddigiekben. A koronavírus járvány és az orosz-ukrán háború ugyanakkor a lakáseladásokra is hatást gyakorolhat, annak függvényében, hogy a helyzet meddig áll fenn. Tekintettel a változatlanul erős, sőt erősödő keresletre, valamint a Társaság lakóprojektjeinek magas értékesítettségi szintjére nem indokolt az ezen projektekkel kapcsolatos várakozások felülvizsgálata. Ugyanakkor a nyersanyagárak emelkedése, illetve a helyzetből fakadó bizonytalanság általánosan magas szintje hatással lehet az értékesítések és/vagy azok eredményének jövőbeli alakulására.

Az előkészítés alatt álló, illetve induló projektek tekintetében a megnövekedett alapkamatszint a finanszírozási költségek jelentős emelkedését okozza, ami így a várható megtérülésre is hatást gyakorolhat. Mérsékli a megnövekedett finanszírozási költségszintet az előértékesítésből befolyó pénzüsszegek lekötéséből jelentkező bevételek.

A részben hitelből vásárlók esetében a növekvő kamatok csökkentik a vásárlási kapacitást. Ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy a Társaság lakásvásárlóinak kevesebb mint fele vesz igénybe idegen finanszírozást, mely esetben annak átlagos mértéke nem éri el a lakásár 50%-át.

#### *A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok*

A WING Csoport magyarországi, kereskedelmi ingatlan-portfóliójának hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport magyarországi, bérleti díjbevételének döntő része euróban képződik. Ezen bérleti díjbevétel kb. 0,6%-a forint alapú, ami elenyésző mértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlanportfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WING Csoport az elmúlt időszakban jelentősen csökkentette az EUR alapú üzemeltetési díj bevétel arányát és

a bérleti szerződések módosításával a bérlők nagy részénél fokozatosan áttért a forint alapú számlázásra. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az EUR/HUF árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakokra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.

A WING Csoport lengyelországi, kereskedelmi ingatlan-portfóliójának hitelei EUR devizanemben kerültek felvételre. A megfejlesztett, kész ingatlanok EUR-alapon kerülnek bérbeadásra, majd értékesítésre, jellemzően nemzetközi befektetők részére.

Mind a magyarországi, mind a lengyelországi lakásfejlesztési tevékenység helyi devizában kerül projektfinanszírozásra, amit a késztermék szintén helyi devizában történő értékesítése is indokol.

#### *Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat*

A WING Csoport magyarországi ingatlan portfólióján belül a következő öt évben a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések 10-22%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáró szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 1-2%-a jelent újrabérbeadási kockázatot. Ez az arány a kialakuló recessziós helyzet és energiaválság miatt emelkedhet rövid távon, de továbbra sem várható jelentős növekedés és ez alacsony szinten fog maradni a teljes szerződési állományhoz képest, köszönhetően a határozott idejű szerződéseknek.

#### *Inflációs kockázat*

2022. első felében a hazai, illetve szinte minden állam inflációs mutatója több évtizedes rekordokat dönt meg. Az infláció letörése érdekében a jegybankok elkezdtek szigorítani a korábbi laza monetáris politikájukon. A világban elsősorban az energia, illetve az élelmiszer árak emelkedése okozta az infláció emelkedését. Ingatlanfejlesztői szempontból, a két fogyasztói kosár közül az előbbi – energiaárak – emelkedése tud jelentős hatást gyakorolni az ingatlan piacra.

Magyarországon az infláció megfékezése érdekében a kormányzat bizonyos alapvető élelmiszerekre, illetve az energiára – üzemanyagra, gázra és villanyra meghatározott szintig – ársapkát vezetett be. A hazai infláció az ársapkák ellenére is kétszámjegyű tartományba emelkedett (2022. augusztusi infláció 15,6% volt). A forint a félév során az euróval szemben 7,5%-kal, a dollárral szemben 16,7%-kal értékelődött le, ami az importált inflációt még tovább emeli. Különösen súlyos probléma ez, mivel Magyarország energiaszükségletének döntő részét – gázból, kőolajból 90% feletti részt, míg áramból 25-30%-ot – importálja és bár a lakosság az ársapkáknak köszönhetően egyelőre csak korlátozottan szembesül az energiaárak növekedésével, a vállalkozások, gazdasági szereplők viszont teljes mértékben ki vannak téve a piaci árak változásának. Jelen inflációs környezetben az üzemeltetési költségek – az energiaárakkal együtt – fajlagosan akár duplázódhatnak is és előfordulhat a piacon olyan helyzet, hogy az üzemeltetési költség a bérleti díjjal megegyező szintet ér el. Az iroda bérleti és üzemeltetési költségek aránya a bérlők költségein belül piaci tapasztalatok alapján 5-6% körül alakul, így a szignifikánsan megemelkedő üzemeltetési költségek relatíve alacsony mértékben, 1-2%-kal fogják növelni a bérlők terheit.

Kockázati szempontból rövid távon az energia árak változása, valamint a recessziós kilátások növelik a bérlők bizonytalanságát a bővüléssel, illetve beruházással kapcsolatban, ami az irodaterületek keresletének stagnálásával, esetleg csökkenésével járhat. A bérleti díjak tekintetében ebből adódóan rövid, illetve középtávon nem számítunk jelentős mértékű növekedésre. Ugyanakkor a modern és energiahatékony ingatlanok – irodák és lakások – iránti kereslet tartósan megnövekedhet köszönhetően annak, hogy az előrejelzések szerint az energiaárak tartósan magasabb szinten fognak maradni.

A WING Zrt. mindig is nagy hangsúlyt fektetett az energiahatékony ingatlanok fejlesztésére. A kivitelezési fázisban lévő Liberty irodaház a BREEM Excellent minősítésnek megfelelő elvárások alapján tervezték. Továbbá az összes előkészítés és fejlesztés alatt álló lakóingatlan AA+ energiabesorolásnak megfelelően építi.

*A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok*

A WING Csoport működésének belső feltételei (tőke, munkaerő) biztosítottak, külső környezete változást mutat, köszönhetően elsősorban az orosz-ukrán háború által kialakult gazdasági helyzetnek. A fejlesztési és befektetési tevékenység bővülésével párhuzamosan zajló, előkészítés alatt álló akvizíciókhoz szükséges banki finanszírozás az eddigi és új partnerektől rendelkezésre áll. A szabályozási környezet kiszámíthatóan működik. A WING Csoport értékesítési piacai, mind a bérlők, mind a befektetők terén erősek és bővülnek. Így a meglévő és fejlesztés alatt álló ingatlanprojektek bérbeadása, illetve esetleges eladása várhatóan a terveknek megfelelően fog lezajlani. A Csoport működésében három fő kockázati tényezőt lehet azonosítani. Első az építőipari árak növekedése, második az energia árak növekedése, harmadik a jegybanki szigorítások miatti finanszírozási költségek növekedése. A WING Csoport jelenleg futó és előkészítés alatt levő projektek esetében fokozott figyelmet kell fordítani e kockázatok megfelelő kezelésére.

**PÉNZÜGYI ELEMZÉS***Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések*

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege 2022. első félévben 33.774.987 ezer Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (14.290.180 ezer Ft), a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (42.432 ezer Ft), az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő ártértékelését (19.246.139 ezer Ft), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (196.236 ezer Ft) tartalmazza.

A vevői szerződésekből származó árbevétel azokat a bevételeket tartalmazza, melyek nem a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából, ingatlan eladásból, annak ártértékeléséből, illetve részesedés értékesítéséből származik. A vevői szerződésekből származó árbevétel 2021. első félévéhez képest 58%-kal növekedett, amely jelentős részben a Living Szabolcs Kft.-ben lévő Park West lakások értékesítésének köszönhető. 2022. első félév folyamán a Csoport lakóingatlanok bérbeadásából és értékesítéséből 46.834.828 ezer Ft árbevételt (2021. első félév: 24.800.741 ezer Ft), szállodai szolgáltatásból 1.178.686 ezer Ft árbevételt (2021 első félév: 1.778.932 ezer Ft), alapkezelői tevékenységből 201.200 ezer Ft árbevételt (2021 első félév: 19.763 ezer Ft), valamint nyújtott adminisztratív és egyéb szolgáltatásokból 309.143 ezer Ft árbevételt (2021. első félév: 118.919 ezer Ft) realizált.

Az anyagköltségek és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege a Cégcsoport bővülésével összhangban előző félévhez képest 7.505.233 ezer Ft-tal növekedett. Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része a lakóingatlanok értékesítéséhez, az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz, valamint a beruházási szerződésekhez kapcsolódik.

A személyi jellegű ráfordítások a cégvásárlások és a létszám bővülés miatt növekedtek. A Csoport átlagos statisztikai létszáma 2022. első félévében 860 fő, melyből a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 608 fő.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása előző félévhez képest 38.129 ezer Ft-tal növekedett. A változásban szerepet játszott a kötvénykibocsátás, a növekvő kamatkörnyezet, valamint az árfolyam hatás is.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon, így 2022. június 30-án is a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártértékelési különbözeteiként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 11.653.547 ezer Ft veszteséget mutat ki a beszámolóban. A HUF/EUR árfolyam 2022. június 30-án 396,75 Ft/euró, 2021. június 30-án 351,9 Ft/euró volt, a HUF/PLN árfolyam 2022. június 30-án 84,74 Ft/zloty, 2021. június 30-án 77,86 Ft/zloty volt.

**Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

A Csoport 2022. január 27-én megvásárolta az Airport City Kft. és az Airport City Phase B Kft. üzletrészei 100%-át. Felvásárláskor a Csoport mérlegfőösszege 20.586.364 ezer Ft-tal növekedett, melynek jelentős hányadát (97,83%) a befektetési célú ingatlanok tették ki. Megszerzéskor a felvásárolt leányvállalatok kötelezettségei a teljes mérlegfőösszeg 32,33%-át tették ki. A felvásárlás kapcsán a Csoport könyveibe összesen 13.931.025 ezer Ft nettó eszköz került be.

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke 2022. első felében összességében 47.960.346 ezer Ft-tal növekedett, mely változást több tényező együttesen eredményezett. Egyrészt az Airport City leányvállalatok felvásárlásával 20.194.202 ezer Ft-nyi tárgyi eszköz, valamint befektetési célú ingatlan került be a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiba, másrészt a tárgyidőszaki beruházások és az ingatlanok valós értékre történő ártértékelésének hatására 19.246.139 ezer Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke.

A Csoport forgóeszközei 87.943.044 ezer Ft-tal növekedtek, mely növekedést a pénzeszközök 72.356.864 ezer Ft-os növekedése indokol. Jelentősen növelte a Csoport pénzeszköz állományát a lengyelországi befektetési célú ingatlanok (Fuzja CD i J, MidPoint 71 és West4 Business Hub I irodaházak, poznańi telek) értékesítéséből származó nettó cash flow, amely összességében 63.500.837 ezer Ft-ot tesz ki. A készletek között kimutatott legjelentősebb tételek a lakóingatlan-fejlesztések helyszínénél szolgáló telkek, valamint a lakóingatlan-fejlesztések aktivált költségei. A készletek értéke 2022. június 30-án 159.792.557 ezer Ft (2021.12.31.: 155.898.518 ezer Ft). A pénzeszközök értéke 2022. június 30-i fordulónapon 191.987.199 ezer Ft (2021.12.31.: 119.630.335 ezer Ft).

A saját tőke állománya a tárgyévi átfogó eredmény (25.612.334 ezer Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (-13.055.882 ezer Ft), valamint leányvállalati részesedés további növelése (1.118.609 ezer Ft) eredményeként összességében 13.675.061 ezer Ft-tal növekedett.

A hitel- és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 50.483.760 ezer Ft-tal növekedett 2021. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2022. június 30-án a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 241.530.949 ezer Ft. A rövid lejáratú hitelek aránya 2022. június 30-án és 2021 december 31-én is alacsony, 24,2%, illetve 23,1%.

A WING Csoport 2022. június 30-án egyéb pénzügyi kötelezettségek között 300.171 ezer Ft-ot (2021. december 31-én: 3.566.332 ezer Ft), valamint egyéb pénzügyi követelések között 3.124.136 ezer Ft-ot (2021. december 31-én: 0 Ft) mutat ki, ami a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi valós értékét mutatja, tehát tartalmazza az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbséget nettó jelenértékét.

**SORON KÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSOK**

A 2022. január 1. és 2022. augusztus 30. között megjelent tájékoztatások a következők:

| Dátum               | Hír típusa              | Rövid tartalom                            |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------------------|
| 2022. január 28.    | Rendkívüli tájékoztatás | Üzletrész vásárlás                        |
| 2022. január 28.    | Rendkívüli tájékoztatás | Hitelminősítés                            |
| 2022. február 1.    | Rendkívüli tájékoztatás | Hitelszerződés aláírása                   |
| 2022. február 16.   | Rendkívüli tájékoztatás | Kötvényaukcio                             |
| 2022. március 11.   | Rendkívüli tájékoztatás | Hitelszerződés aláírása                   |
| 2022. március 24.   | Rendkívüli tájékoztatás | Kötvény regisztráció                      |
| 2022. március 31.   | Rendkívüli tájékoztatás | Kötvény regisztráció                      |
| 2022. március 31.   | Rendkívüli tájékoztatás | Közzgyűlés meghívó                        |
| 2022. április 19.   | Rendkívüli tájékoztatás | Közzgyűlés meghívó                        |
| 2022. június 3.     | Rendkívüli tájékoztatás | Alaptájékoztató közzététele kérelem       |
| 2022. június 13.    | Rendkívüli tájékoztatás | Értékpapír értékesítés                    |
| 2022. július 1.     | Közzététele             | 2022-2023. évi kötvényprogram közzététele |
| 2022. július 4.     | Tájékoztató             | 2025/I kötvény végleges feltételek        |
| 2022. július 4.     | Rendkívüli tájékoztatás | Ingatlan akvizíció                        |
| 2022. július 4.     | Rendkívüli tájékoztatás | Üzletrész értékesítés                     |
| 2022. július 4.     | Rendkívüli tájékoztatás | Üzletrész vásárlás                        |
| 2022. július 8.     | Rendkívüli tájékoztatás | 2025/I kötvény aukció eredménye           |
| 2022. július 12.    | Rendkívüli tájékoztatás | 2022/I kötvény törlés                     |
| 2022. július 12.    | Rendkívüli tájékoztatás | 2025/I tőzsdéi bevezetés                  |
| 2022. augusztus 30. | Rendkívüli tájékoztatás | Üzletrész értékesítés                     |

**ESEMÉNYEK****ÜZLETRÉSZ VÁSÁRLÁS**

A Társaság 2021. december 21-én rendkívüli tájékoztatást tett közzé, melyben tájékoztatta a befektetőket, hogy a közvetett tulajdonában álló LOGIWIN Ingatlanfejlesztő Kft. Üzletrész Adásvételi Előszerveződést kötött az Airport City Ingatlanbefektetési Kft. és az Airport City Phase B Ingatlanbefektetési Kft. üzletrészei 100%-ának megvásárlása tárgyában.

**HITELMINŐSÍTÉS**

A Scope Ratings GmbH („Hitelminősítő”) 2022. január 27-én a publikált riportban fenntartotta a Társaság 2021. augusztus 3-i B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) is B+ minősítést rendelt. A Hitelminősítő a Társaság hitelminősítésének kilátásait pozitívról stabilra módosította a megváltozott Scope ingatlan értékelési irányelvek alapján.

**HITELSZERZŐDÉS ALÁÍRÁSA**

A Társaság közvetett tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. 2022. február 1-én Hitelszerződést írt alá az Unicredit Bank Hungary Zrt-vel 12.100.000,-EUR keretösszegben. A hitelkeret célja az EAST GATE PRO logisztikai fejlesztés első ütemének finanszírozása.

**KÖTVÉNYAUKCIÓ**

A Társaság 2022. február 15. napján sikeres kötvényaukciót tartott a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretein belül. A kötvények forgalomba hozatalára a következő paraméterekkel kerül sor: sorozat kódja: WNKP2032/1, ISIN-kód: HU0000361357, Aukció lejárata: 2022. február 15., Kötvény lejárata: 2032. február 17. Névérték: 9 milliárd HUF, Bevont forrásösszeg: 8,73 milliárd HUF, Kamatozás típusa: fix kamatozású, Kupon mértéke: 5,00%.

**HITELSZERZŐDÉS ALÁÍRÁSA**

A Társaság közvetett tulajdonában lévő LOGIWIN Ingatlanfejlesztő Kft. hitelkeret szerződést írt alá az ERSTE Bank Hungary Zrt.-vel 35.000.000,- EUR összegben. A hitel célja az AIRPORT CITY Logisztikai Park vételárának refinanszírozása.

**KÖTVÉNY REGISZTRÁCIÓ**

A Budapesti Értéktőzsde Zrt., mint piacműködtető a Kibocsátó Wingholding NKP Kötvény 2032/I. elnevezésű, 9.000.000.000 forint össznévértékű értékpapírját 2022. március 31. napján kelt, 27/XBond/2022. számú határozatával, 2022. április 4. napjával az XBond Értékpapírlistán regisztrálta. Az értékpapírok első kereskedési napja: 2022. április 4.

**KÖZGYŰLÉS MEGHÍVÓ**

A Társaság, mint zártkörűen működő részvénytársaság 2022. március 31-én, valamint 2022. április 19-én valamennyi részvényese együttes jelenlétével és hozzájárulásával Közgyűlést tartott és határozatot hozott.

**ALAPTÁJÉKOZTATÓ KÖZZÉTÉTEL KÉRELEM**

A Társaság benyújtotta a Magyar Nemzeti Bank részére a kötvénykibocsátás jogi alapjául szolgáló alaptájékoztató közzétételének jóváhagyására vonatkozó kérelmét. Az alaptájékoztató lehetőséget biztosít a Társaság számára, hogy 100M EUR keretösszeg erejéig bocsásson ki változó, vagy fix kamatozású kötvényeket, intézményi befektetők számára, euró és/vagy forint alapon, amely kötvények – a Társaság vállalása esetén – bevezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsde szabályozott piacára. Társaság a piaci kereslet függvényében 3 és 5 éves futamidejű kötvényeket tervez értékesíteni.

**ÉRTÉKPAPÍR ÉRTÉKESÍTÉS**

A Társaság tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a cégcsoportjába tartozó WINGEUROPE Zrt. Befektetési Jegy Adásvételi Szerződés alapján értékesítette a SKY I. Magántőkealap befektetési jegyeinek 78%-át megtestesítő értékpapírcsomag tulajdonjogát.

**2022-2023. ÉVI KÖTVÉNYPROGRAM KÖZZÉTÉTEL**

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-046503, nyilvántartja: Fővárosi Törvényszék, adószám: 14959347-2-43, továbbiakban „Kibocsátó”), mint kibocsátó 100.000.000,- EUR, azaz százmillió euró keretösszegű kötvényprogramot indított el „WINGHOLDING 2022-2023. évi Kötvényprogram” elnevezéssel (továbbiakban: Kötvényprogram), amely során a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 12/B. § szerinti névre szóló, dematerializált kötvényeket kíván nyilvánosan forgalomba hozni Magyarország területén. A Magyar Nemzeti Bank a Kötvényprogram 2022. június 27. napján kelt, összevont alaptájékoztatóját (továbbiakban: Alaptájékoztató) a 2022. június 30. napján kelt, H-KE-III-377/2022. számú határozatával jóváhagyta. Az Alaptájékoztató az azt jóváhagyó határozat keltétől számított tizenkét, azaz 12 hónapig hatályos.

**INGATLAN AKVÍZÍCIÓ**

A Társaság 2022. július 4-én rendkívüli tájékoztatást tett közzé, melyben tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Living V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) keresztül adásvételi szerződést írt alá a 1116 Budapest, Temesvár u. 19-21. sz. alatti ingatlan megvásárlására.

**ÜZLETRÉSZ ÉRTÉKESÍTÉS**

A Társaság 2022. július 4-én rendkívüli tájékoztatást tett közzé, melyben tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a célcsoportjába tartozó WIPNORG Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg. 01-09-290455) Üzletrész Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő Manhattan Development Global Kft. (székhely: 1032 Budapest, Bécsi út 154.; Cg. 01-09-682924) („Társaság”) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítésére, amely Társaság tulajdonában áll a 9700 Szombathely, Varasd u. 1. Family Center ingatlan.

**ÜZLETRÉSZ VÁSÁRLÁS**

A Társaság 2022. július 4-én rendkívüli tájékoztatást tett közzé, melyben tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy közvetlen tulajdonában lévő WINGPROP Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) üzletrész adásvételi szerződés keretében megvásárolta az Andrássy út 93. szám alatti ingatlant tulajdonló A93 Property Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78., cégjegyzékszám: 01-09-283627), valamint a Báthory u. 12. szám alatt társasház albetéiteit tulajdonló Báthory Utca Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78., cégjegyzékszám: 01-09-277325) 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát.

**2025 I KÖTVÉNY AUKCIÓ EREDMÉNYE**

2022. július 11-én a Wingholding 2025/I Kötvény elnevezésű dematerializált, névre szóló értékpapírt bocsátott ki 18.348.000 EUR értékben, melyet a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 2022. július 8-án kelt 261/2022. számú határozata alapján regisztrált. Lejárata 2025. július 11. Kamatozás mértéke 5%, az érvényes, elfogadott átlag árfolyam 94,15%, míg az érvényes, elfogadott átlaghozam 7,24%.

**2022 I KÖTVÉNY TÖRLÉS**

A Társaság által HU0000359062 ISIN kód alatt, WINGHOLDING 2022/I kötvény elnevezésű kötvénysorozat (továbbiakban: „Kötvény”) vonatkozásában visszafizetési, törlesztési valamint kamatfizetési kötelezettségének a Kötvényre vonatkozó Véglegesek feltételek szerinti időpontban maradéktalanul eleget tett.

#### 2025 I TŐZSDEI BEVEZETÉS

2022. július 12-ei értéknappal sor került a 18.348 db WINGHOLDING 2025/I kötvény Budapesti Értéktőzsdére, mint szabályozott piacra történő bevezetésére.

#### ÜZLETRÉSZ ÉRTÉKESÍTÉS

A Társaság cégcsoportjába tartozó WIPNORG Kft. Üzletrész Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő Manhattan Development Global Kft. („Társaság”) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítése tárgyában. Az üzletrész adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését követően 2022. augusztus 30-án sikeresen lezárult.

---

## LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉSEK



## Kassák Passage

A Kassák lakásfejlesztési projekt 2019. decemberben megkezdett II. üteme, a Kassák Passage fejlesztése 2022. nyarán a végéhez közeledik, folyamatban van a lakások átadása. A 262 lakásból 247 már értékesítésre került, 1 kivétellel pedig az összesre rendelkezünk regisztrációval.

## Kassák Terrace

A Kassák projekt III. ütemének előkészítése folyamatban van, a kivitelezés 2022. nyarán elkezdődött. A 2024-ben átadni tervezett Kassák Terrace keretében összesen 246 lakás épül. A regisztrációs időszak 2021. decemberében elindult és 2022. első félévének végéig összesen 142 lakásra érkezett regisztráció.



## Park West II. ütem

A 2021-ben átadott I. ütem kivitelezésével párhuzamosan elkezdődtek a II. ütem fejlesztésének munkálatai. A fejlesztés során 234 lakás építése történik, amiből 2022. első félévének végéig már 154 lakás értékesítésre sor került, 172 lakásra rendelkezünk regisztrációval. A projekt átadására várhatóan 2023. Q4 végén kerül sor.

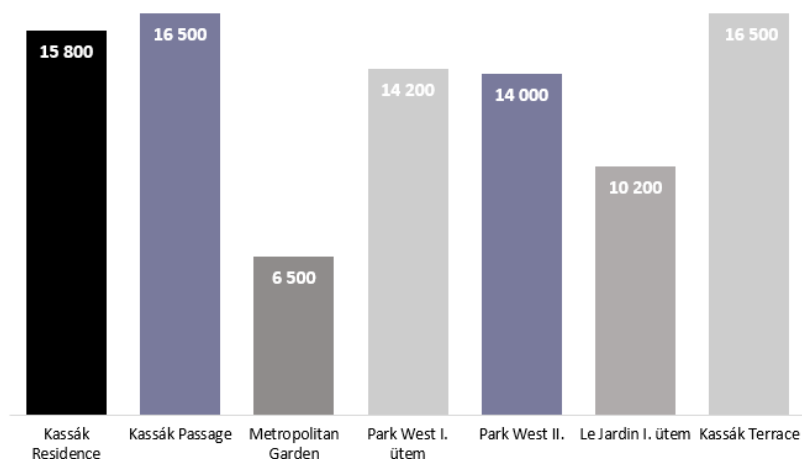


### Le Jardin

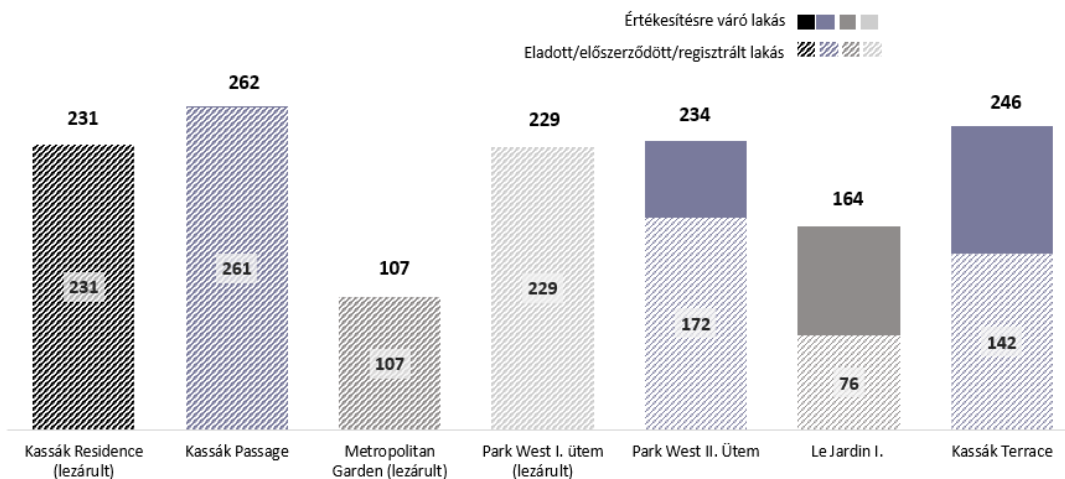
A Wing Csoport legújabb lakásfejlesztési projektjének helyszíne a XIII. kerületi Rozsnyai utca. A két ütemből álló fejlesztés során összesen 314 lakás valósul meg. Az értékesítések 2021. júniusában indultak és 2022. első félévének végén 76 lakás rendelkezett előzetes regisztrációval. A kivitelezés 2022. nyarán indult és várhatóan 2024-ben vehetik birtokba az új lakók az elkészült lakásokat.

## A LAKÁSFEJLESZTÉSI PROJEKTEK ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK EREDMÉNYEI, 2022. ÉV ELSŐ FÉLÉV VÉGE

### Értékesíthető nettó terület (m2)



### Fejlesztés alatt álló és ebből már 2022.06.30-ig eladott/előszereződött/regisztrált lakások száma (db)



## JELENTŐSEBB ÚJ BÉRLETI SZERZŐDÉSEK ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS HOSSZABBÍTÁSOK (IPARI + IRODAI)

## East Gate Business Park

A 2021-ben átadott 9.200 négyzetméter alapterületű D3 csarnoképület a közel 20 százalékos irodaterületével együtt elérte a 100%-os bérbeadottságot. A korábban megépült csarnokok továbbra is közel 100%-os kihasználtsággal működnek.



## East Gate PRO



East Gate PRO a nagy sikerű East Gate Business Park második üteme, amely összesen 60.000 m<sup>2</sup> bérelhető területet kínál majd, összesen 6 csarnokban. Az összesen több mint 20.000 négyzetméteres első két csarnoképület fejlesztésének befejezése közel 70%-os előbérlet mellett zajlik. Az átadására várhatóan 2022. harmadik negyedévében kerül sor. Ezt követően a tervek szerint további négy csarnok épül még a területen.

## HOP - Hungária Office Park

2021. nyarától Hungária Office Park néven működik tovább a három hektáros korábbi Siemens telephely. Az egykor telefongyárként funkcionáló területet a WING 2018-ban vásárolta meg és kezdte el a fejlesztési tervek előkészítését. Első lépésként a jelenleg 90%-os kihasználtsággal működő Gizella LOFT kialakítása történt meg és került átadásra 2020. második felében.



A HOP 1. sz. épülete is új bérlővel gazdagodott az év első felében: a Magyar Nemzeti Bank közel 3.000 m<sup>2</sup>-t bérel az ingatlanban, ahol a bérbeadottság így eléri a 100%-ot.



### Liberty

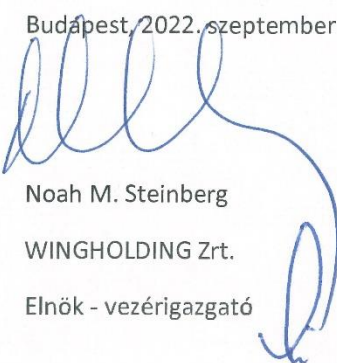
A WING fejlesztésében épülő multifunkcionális Liberty Irodaház 3.800 négyzetméternyi irodaterületére írt alá hosszú távú bérleti szerződést az eMAG-Extreme Digital. Az új bérleti szerződés aláírásával a 2023. év első felében átadásra kerülő Liberty déli, Könyves Kálmán körúti szárnya elérte a 80 százalékos bérbeadottságot. A Liberty déli szárnya a fenntartható high-tech irodák mellett, az ország elsőként átadásra kerülő ibis-Tribe dual-branded szállodájának is helyet ad.

## Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WING csoport 2022. féléves eredményeit tartalmazó jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készült, továbbá valós és megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az összevont vezetőségi jelentés megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralévő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. éves összevont pénzügyi beszámolója lefedi a WINGHOLDING Zrt. és a WING Csoport tevékenységének egészét, és az éves beszámoló a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási standardok figyelembevételével készült, továbbá a 2022. június 30-val végződő időszakra vonatkozó pénzügyi beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2022. szeptember 30.



Noah M. Steinberg  
WINGHOLDING Zrt.  
Elnök - vezérigazgató

**WINGHOLDING**  
**Ingatlanfejlesztő és Beruházó**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**2022. június 30.**

**Az Európai Unió által elfogadott**  
**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok**  
**szerint elkészített**

**ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**  
**(nem auditált)**

## Tartalom

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS.....                                             | 27 |
| KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS.....                                            | 29 |
| KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA.....                                        | 31 |
| KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS .....                                                  | 32 |
| JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ .....                                  | 34 |
| 1. Általános információ .....                                                           | 34 |
| 2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása ..... | 34 |
| 3. Lényegesebb számviteli elvek .....                                                   | 35 |
| 4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai.....                               | 47 |
| 5. Befektetésből származó bevétel .....                                                 | 49 |
| 6. Vevői szerződésekből származó árbevétel.....                                         | 49 |
| 7. Szegmens információk.....                                                            | 50 |
| 8. Jövedelemadók.....                                                                   | 54 |
| 9. Ingatlanok, gépek és berendezések .....                                              | 56 |
| 10. Befektetési célú ingatlanok .....                                                   | 58 |
| 11. Goodwill.....                                                                       | 60 |
| 12. Immateriális javak .....                                                            | 60 |
| 13. Leányvállalatok .....                                                               | 61 |
| 14. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban .....                         | 68 |
| 15. Készletek.....                                                                      | 69 |
| 16. Vevők és egyéb követelések.....                                                     | 70 |
| 17. Felhalmozott eredmény és osztalék.....                                              | 70 |
| 18. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka .....                              | 71 |
| 19. Nem ellenőrző részesedések.....                                                     | 71 |
| 20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból .....                                    | 72 |
| 21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek .....                                                | 73 |
| 22. Céltartalékok .....                                                                 | 74 |
| 23. Egyéb kötelezettségek.....                                                          | 74 |
| 24. Szállítók és egyéb kötelezettségek .....                                            | 74 |
| 25. Pénzügyi instrumentumok .....                                                       | 75 |
| 26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók .....                                      | 77 |
| 26.3 Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások.....                          | 78 |
| 27. Pénz és pénz-egyenértékesek .....                                                   | 78 |
| 28. Üzleti kombinációk .....                                                            | 79 |
| 29. Leányvállalatok értékesítése .....                                                  | 81 |
| 30. Megszűnő tevékenységek és értékesítésre tartott eszközök.....                       | 81 |
| 31. Beszámolási időszakot követő események.....                                         | 82 |
| 32. Mérlegen kívüli tételek bemutatása .....                                            | 83 |

## KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

| A 2022. június 30-án végződő 6 hónapról<br>(nem auditált)              | Jegyzet | 2022. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) | 2021. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) |
|------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                        |         | ezer Ft                                                 | ezer Ft                                                 |
| Folytatódó tevékenységek                                               |         |                                                         |                                                         |
| Befektetésből származó bevétel                                         | 5       | 33.774.987                                              | 33.927.039                                              |
| Vevői szerződésekből származó árbevétel                                | 6       | 54.071.249                                              | 34.166.552                                              |
| Bevételek                                                              |         | 87.846.236                                              | 68.093.591                                              |
| Anyagköltség és közvetített szolgáltatások                             |         | -38.619.055                                             | -31.113.822                                             |
| Értékcsökkenés és amortizáció                                          | 9, 12   | -967.859                                                | -684.791                                                |
| Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások                   | 27      | -5.911.164                                              | -4.585.490                                              |
| Igénybevett szolgáltatások                                             |         | -4.980.554                                              | -11.148.099                                             |
| Egyéb bevételek (+) és ráfordítások (-)                                |         | -2.313.116                                              | 2.008.878                                               |
| Pénzügyi bevételek                                                     |         | 3.450.029                                               | 633.665                                                 |
| Ebből az effektív kamatláb módszerrel számított kamat                  |         | 3.450.029                                               | 633.665                                                 |
| Pénzügyi ráfordítások                                                  |         | -12.109.426                                             | -9.331.191                                              |
| Ebből az effektív kamatláb módszerrel számított kamat                  |         | -12.065.308                                             | -9.91.288                                               |
| Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó nyereség (+)/veszteség (-) |         | -144.253                                                | 13.145                                                  |
| Egyéb költségek                                                        |         | -472.014                                                | -208.827                                                |
| Részesedés társult vállalkozások eredményéből                          | 14      | 1.103.030                                               | 180.786                                                 |
| Társult vállalkozás értékesítésének eredménye                          |         | 3.287.026                                               | 0                                                       |
| Nem realizált árfolyamnyereség (+) / árfolyamveszteség (-)             |         | -11.653.547                                             | 8.985.636                                               |
| Folytatódó tevékenység adózás előtti eredménye                         |         | 18.515.333                                              | 22.843.481                                              |
| Jövedelemadó                                                           | 8       | -5.419.261                                              | -675.074                                                |
| Folytatódó tevékenység tárgyévi eredménye                              |         | 13.096.072                                              | 22.168.407                                              |
| Megszűnő tevékenységek                                                 |         |                                                         |                                                         |
| Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye                                | 31      | 0                                                       | -1.005.446                                              |
| FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE                  |         | 13.096.072                                              | 21.162.961                                              |
| Folytatódó és megszűnő tevékenység eredményéből:                       |         |                                                         |                                                         |
| Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész                               |         | 9.577.127                                               | 19.796.772                                              |
| Nem ellenőrző részesedésre jutó rész                                   |         | 3.518.945                                               | 1.366.189                                               |
|                                                                        |         | 13.096.072                                              | 21.162.961                                              |

| A 2022. június 30-án végződő 6 hónapról<br>(nem auditált)                                      | Jegyzet | 2022. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) | 2021. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                                                |         | ezer Ft                                                 | ezer Ft                                                 |
| <b>FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZÚNÓ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI<br/>EREDMÉNYE</b>                               |         | <b>13.096.072</b>                                       | <b>21.162.961</b>                                       |
| <b>Egyéb átfogó jövedelem</b>                                                                  |         |                                                         |                                                         |
| Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor<br>felmerült árfolyam-különbözetek                |         | 6.702.499                                               | -2.199.820                                              |
| Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása                                          | 18      | 6.390.297                                               | 1.467.546                                               |
| Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének<br>változásához kapcsolódó halasztott adó változás | 18      | -575.127                                                | -132.079                                                |
| Részesedés társult és közös vállalkozások egyéb átfogó<br>jövedelméből                         |         | -1.407                                                  | 0                                                       |
| Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem                                                  |         | 12.516.262                                              | -864.353                                                |
| Eredménybe nem átsorolható egyéb átfogó jövedelem                                              |         | 0                                                       | 0                                                       |
| <b>Egyéb átfogó jövedelem</b>                                                                  |         | <b>12.516.262</b>                                       | <b>-864.353</b>                                         |
| <b>TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>                                                                 |         | <b>25.612.334</b>                                       | <b>20.298.608</b>                                       |
| Teljes átfogó eredményből                                                                      |         |                                                         |                                                         |
| Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész                                                       |         | 22.002.638                                              | 19.031.778                                              |
| Nem ellenőrző részesedésre jutó rész                                                           |         | 3.609.696                                               | 1.266.830                                               |
|                                                                                                |         | <b>25.612.334</b>                                       | <b>20.298.608</b>                                       |

## KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

2022. június 30-án  
(nem auditált)

| Jegyzet | 2022. június 30.<br>(nem auditált)<br>ezer Ft | 2021.<br>december 31.<br>ezer Ft |
|---------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
|---------|-----------------------------------------------|----------------------------------|

**Eszközök****Befektetett eszközök**

|                                                         |    |             |             |
|---------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|
| Tárgyi eszközök                                         | 9  | 12.348.888  | 12.384.397  |
| Befektetési célú ingatlanok                             | 10 | 386.988.872 | 338.993.017 |
| Goodwill                                                | 11 | 579.162     | 579.162     |
| Egyéb immateriális javak                                | 12 | 6.048.463   | 5.764.873   |
| Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban | 14 | 42.065.311  | 58.618.381  |
| Halasztott adó eszközök                                 | 8  | 7.280.844   | 6.234.264   |
| Egyéb pénzügyi eszközök                                 |    | 36.226.186  | 34.119.115  |

Befektetett eszközök összesen

|             |             |
|-------------|-------------|
| 491.537.726 | 456.693.209 |
|-------------|-------------|

**Forgóeszközök**

|                            |    |             |             |
|----------------------------|----|-------------|-------------|
| Készletek                  | 15 | 159.792.557 | 155.898.518 |
| Vevők és egyéb követelések | 16 | 40.429.143  | 23.510.324  |
| Adókövetelések             | 8  | 1.856.867   | 1.217.420   |
| Egyéb pénzügyi eszközök    |    | 745.733     | 6.611.858   |
| Készpénz és bankszámlák    | 28 | 191.987.199 | 119.630.335 |

Forgóeszközök összesen

|             |             |
|-------------|-------------|
| 394.811.499 | 306.868.455 |
|-------------|-------------|

Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

|    |            |             |
|----|------------|-------------|
| 31 | 82.921.324 | 114.330.198 |
|----|------------|-------------|

**Eszközök összesen**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>969.270.549</b> | <b>877.891.862</b> |
|--------------------|--------------------|

## KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

2022. június 30-án – folytatás  
(nem auditált)

|                                                                                           | Jegyzet | 2022. június 30.<br>(nem auditált)<br>ezer Ft | 2021.<br>december 31.<br>ezer Ft |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Források</b>                                                                           |         |                                               |                                  |
| <b>Tőke és tartalékok</b>                                                                 |         |                                               |                                  |
| Jegyzett tőke                                                                             |         | 5.000                                         | 5.000                            |
| Tartalékok                                                                                | 18      | 2.569.808                                     | -3.245.362                       |
| Felhalmozott eredmény                                                                     | 17      | 146.112.059                                   | 148.091.070                      |
| Átváltási tartalék                                                                        |         | 10.520.239                                    | 3.909.898                        |
| A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke                                                 |         | 159.207.106                                   | 148.760.606                      |
|                                                                                           |         |                                               |                                  |
| Nem ellenőrző részesedések                                                                | 19      | 70.016.876                                    | 66.788.315                       |
|                                                                                           |         |                                               |                                  |
| Saját tőke összesen                                                                       |         | 229.223.982                                   | 215.548.921                      |
|                                                                                           |         |                                               |                                  |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                                                    |         |                                               |                                  |
| Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból                                                | 20      | 386.220.114                                   | 353.314.017                      |
| Egyéb pénzügyi kötelezettségek                                                            | 21      | 4.344.111                                     | 6.645.562                        |
| Halasztott adó kötelezettségek                                                            | 8       | 25.427.391                                    | 23.297.020                       |
| Céltartalékok                                                                             | 22      | 8.191.963                                     | 4.301.903                        |
| Egyéb kötelezettségek                                                                     | 23      | 5.495.884                                     | 10.845.626                       |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen                                                  |         | 429.679.463                                   | 398.404.128                      |
|                                                                                           |         |                                               |                                  |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>                                                     |         |                                               |                                  |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek                                                        | 24      | 46.650.111                                    | 33.371.473                       |
| Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból                                                | 20      | 123.555.412                                   | 105.977.748                      |
| Egyéb pénzügyi kötelezettségek                                                            | 21      | 356.862                                       | 1.007.639                        |
| Adókötelezettségek                                                                        | 8       | 3.291.851                                     | 1.180.899                        |
| Céltartalékok                                                                             | 22      | 10.033.017                                    | 6.315.243                        |
| Egyéb kötelezettségek                                                                     | 23      | 81.239.864                                    | 61.472.279                       |
| Rövid lejáratú kötelezettségek összesen                                                   |         | 265.127.117                                   | 209.325.281                      |
|                                                                                           |         |                                               |                                  |
| Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek | 31      | 45.239.987                                    | 54.613.532                       |
|                                                                                           |         |                                               |                                  |
| Összes kötelezettség                                                                      |         | 740.046.567                                   | 662.342.941                      |
|                                                                                           |         |                                               |                                  |
| <b>Források összesen</b>                                                                  |         | <b>969.270.549</b>                            | <b>877.891.862</b>               |

## KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

| a 2022. június 30-án végződő évről                | Jegyzet | Jegyzett<br>tőke | Cash flow<br>fedezeti<br>ügyletek<br>tartaléka | Más devizában<br>kimutatott<br>leányvállalatok<br>átváltási<br>tartaléka | Felhalmozott<br>eredmény | A Társaságra<br>jutó saját<br>tőke | Nem<br>ellenőrző<br>részeselek | Összesen           |
|---------------------------------------------------|---------|------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
|                                                   |         | ezer Ft          | ezer Ft                                        | ezer Ft                                                                  | ezer Ft                  | ezer Ft                            | ezer Ft                        | ezer Ft            |
| <b>Egyenleg 2020. december 31-én</b>              |         | <b>5.000</b>     | <b>-2.306.119</b>                              | <b>2.024.826</b>                                                         | <b>117.988.946</b>       | <b>117.712.653</b>                 | <b>53.787.258</b>              | <b>171.499.911</b> |
| Teljes átfogó eredmény                            |         | 0                | 1.335.467                                      | -2.100.466                                                               | 19.796.772               | 19.031.773                         | 1.266.830                      | 20.298.603         |
| Tárgyévi eredmény                                 |         | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 19.796.772               | 19.796.772                         | 1.366.189                      | 21.162.961         |
| Egyéb átfogó eredmény                             |         | 0                | 1.335.467                                      | -2.100.466                                                               | 0                        | -764.999                           | -99.359                        | -864.358           |
| Osztalék                                          | 17      | 0                | 0                                              | 0                                                                        | -25.728.282              | -25.728.282                        | -1.182.363                     | -26.910.645        |
| Leányvállalat részesedés növelés                  | 17, 19  | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 0                        | 0                                  | 14.286.999                     | 14.286.999         |
| Leányvállalati részesedés értékesítése            |         | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 0                        | 0                                  | 0                              | 0                  |
| Tőkeemelés mértéke                                | 19      | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 0                        | 0                                  | 5.775                          | 5.775              |
| Cash flow fedezeti ügylet tartalék átsorolása     | 18      | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 0                        | 0                                  | 0                              | 0                  |
| <b>Egyenleg 2021. június 30-án</b>                |         | <b>5.000</b>     | <b>-970.652</b>                                | <b>-75.640</b>                                                           | <b>112.057.436</b>       | <b>111.016.144</b>                 | <b>68.164.499</b>              | <b>179.180.643</b> |
| <b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>              |         | <b>5.000</b>     | <b>-3.245.362</b>                              | <b>3.909.898</b>                                                         | <b>148.091.070</b>       | <b>148.760.606</b>                 | <b>66.788.315</b>              | <b>215.548.921</b> |
| Teljes átfogó eredmény                            |         | 0                | 5.815.170                                      | 6.610.341                                                                | 9.577.127                | 22.002.638                         | 3.609.696                      | 25.612.334         |
| Tárgyévi eredmény                                 |         | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 9.577.127                | 9.577.127                          | 3.518.945                      | 13.096.072         |
| Egyéb átfogó jövedelem                            |         | 0                | 5.815.170                                      | 6.610.341                                                                | 0                        | 12.425.511                         | 90.751                         | 12.516.262         |
| Osztalék                                          | 17      | 0                | 0                                              | 0                                                                        | -10.558.580              | -10.558.580                        | -2.497.302                     | -13.055.882        |
| Leányvállalat részesedés növelés                  | 17, 19  | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 0                        | 0                                  | 0                              | 0                  |
| Leányvállalati részesedés értékesítése            |         | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 0                        | 0                                  | 0                              | 0                  |
| Nem ellenőrző részesedés növekedése               |         | 0                | 0                                              | 0                                                                        | -981.058                 | -981.058                           | 981.058                        | 0                  |
| Tőkeemelés mértéke                                | 19      | 0                | 0                                              | 0                                                                        | -16.500                  | -16.500                            | 16.500                         | 0                  |
| Leányvállalat megszerzése                         | 18      | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 0                        | 0                                  | 1.118.609                      | 1.118.609          |
| <b>Egyenleg 2022. június 30-án (nem auditált)</b> |         | <b>5.000</b>     | <b>2.569.808</b>                               | <b>10.520.239</b>                                                        | <b>146.112.059</b>       | <b>159.207.106</b>                 | <b>70.016.876</b>              | <b>229.223.982</b> |

## KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

| A 2022. június 30-án végződő 6 hónapról<br>(nem auditált)                                                                    | Jegyzet | 2022. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált)<br>ezer Ft | 2021. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált)<br>ezer Ft |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Működési cash-flow</b>                                                                                                    |         |                                                                    |                                                                    |
| <b>Tárgyévi eredmény</b>                                                                                                     |         | <b>25.612.334</b>                                                  | <b>20.298.608</b>                                                  |
| <i>Korrekciók:</i>                                                                                                           |         |                                                                    |                                                                    |
| Eredményben elszámolt jövedelemadó ráfordítás<br>(+) / bevétel (-)                                                           | 8       | 5.419.261                                                          | 767.984                                                            |
| Részesedés társult vállalkozások eredményéből                                                                                |         | -1.103.030                                                         | -4.552.919                                                         |
| Befektetési tevékenység eredménye                                                                                            |         | 9.061                                                              |                                                                    |
| Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások                                                                            |         | 9.220.979                                                          | 4.624.532                                                          |
| Eredményben elszámolt befektetésből származó<br>bevétel                                                                      |         | 0                                                                  | -3.868.434                                                         |
| Tárgyi eszközök és immateriális javak<br>értékesítésének eredménye                                                           |         | -2.057                                                             | -80.559                                                            |
| Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt<br>pénzügyi kötelezettségekből származó nettó<br>nyereség (-) / veszteség (+) |         | -6.379.295                                                         | -718.287                                                           |
| Követelésekre elszámolt értékvesztés változása                                                                               |         | 64.978                                                             | -36.842                                                            |
| Befektetett eszközök értékcsökkenése és<br>amortizációja                                                                     |         | 967.859                                                            | 684.791                                                            |
| Céltartalék változása                                                                                                        |         | 6.716.399                                                          | -1.611.969                                                         |
| Befektetési célú ingatlanok valós érték változása                                                                            |         | -20.867.272                                                        | -2.848.192                                                         |
| Külföldi devizák átváltási nyeresége (-) / vesztesége<br>(+)                                                                 |         | 4.271.809                                                          | -9.471.116                                                         |
| Leányvállalati részesedések értékesítése                                                                                     |         | 0                                                                  | -6.661.260                                                         |
| Társult és közös vállalkozások értékesítésének<br>eredménye                                                                  |         | -3.287.026                                                         | 0                                                                  |
| <b>Korrigált tárgyévi eredmény</b>                                                                                           |         | <b>20.644.000</b>                                                  | <b>-3.473.663</b>                                                  |
| <i>A működőtőke változásai</i>                                                                                               |         |                                                                    |                                                                    |
| Vevők és egyéb követelések növekedése (-) /<br>csökkenése (+)                                                                | 16      | -8.488.215                                                         | -1.476.436                                                         |
| Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)                                                                                    | 15      | 4.631.547                                                          | -5.520.760                                                         |
| Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)                                                                               |         | 0                                                                  | 3.106.598                                                          |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek csökkenése                                                                                | 24      | 3.653.176                                                          | 24.157.285                                                         |
| Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) /<br>növekedése (+)                                                                     |         | 4.944.829                                                          | -1.293.740                                                         |
| <b>Működési tevékenységből származó pénzáramlás</b>                                                                          |         | <b>25.385.337</b>                                                  | <b>15.499.284</b>                                                  |
| Finanszírozási ráfordítások                                                                                                  | 21      | -9.251.480                                                         | -6.673.570                                                         |
| melyből a fizetett kamat                                                                                                     |         | -9.251.480                                                         | -6.673.570                                                         |
| Fizetett jövedelemadó                                                                                                        |         | -6.005.527                                                         | -3.014.860                                                         |
| <b>Működési tevékenységből származó nettó<br/>pénzáramlás</b>                                                                |         | <b>10.128.330</b>                                                  | <b>5.810.854</b>                                                   |

A 34-83. oldalakon közölt jegyzetek az évközi konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik

## KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

| A 2022. június 30-án végződő 6 hónapról –<br>folytatás (nem auditált)                   | Jegyzet | 2022. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált)<br>ezer Ft | 2021. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált)<br>ezer Ft |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Befektetési tevékenységből származó cash-flow</b>                                    |         |                                                                    |                                                                    |
| Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök nyújtása (-) /<br>visszafizetése (+)              |         | 9.662.294                                                          | -1.907.466                                                         |
| Pénzeszköz átsorolása értékesítésre tartott<br>eszközzé                                 | 31      | -842.195                                                           | -1.951.208                                                         |
| Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok<br>beszerzésével kapcsolatos kifizetések | 9, 10   | -33.658.766                                                        | -20.644.609                                                        |
| Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok<br>értékesítésének bevétele              |         | 63.865.453                                                         | 32.620.835                                                         |
| Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések                                           |         | -30.159                                                            | -32.330                                                            |
| Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok<br>felvásárlásakor                                 | 29      | -19.935.161                                                        | 0                                                                  |
| Nettó pénz beáramlás leányvállalatok<br>értékesítésekor                                 |         | 0                                                                  | 55.356.174                                                         |
| Befektetés társult és közös vállalkozásokba                                             |         | -8.790.028                                                         | 0                                                                  |
| Társult és közös vállalkozások értékesítéséből<br>származó pénzeszköz                   |         | 28.533.218                                                         | 0                                                                  |
| <b>Befektetési tevékenységek során bejövő nettó<br/>pénzáramlás</b>                     |         | <b>38.804.656</b>                                                  | <b>63.441.396</b>                                                  |
| <b>Pénzügyi műveletekből származó cash-flow</b>                                         |         |                                                                    |                                                                    |
| Részvénykibocsátás bevétele                                                             |         | 0                                                                  | 5.775                                                              |
| Hitelfelvétel                                                                           |         | 62.558.493                                                         | 32.673.071                                                         |
| Hiteltörlesztés                                                                         |         | -34.634.261                                                        | -33.520.911                                                        |
| A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék                                           | 17      | -10.558.580                                                        | -18.272.006                                                        |
| <b>Finanszírozási tevékenység során felhasznált<br/>nettó pénzáramlás</b>               |         | <b>17.365.652</b>                                                  | <b>-19.114.071</b>                                                 |
| Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése (-)<br>/ növekedése (+)                    |         | 66.298.638                                                         | 50.138.179                                                         |
| Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején                                        | 28      | 119.630.335                                                        | 71.730.148                                                         |
| Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben<br>tartott egyenlegekre                   |         | 6.058.226                                                          | -1.437.837                                                         |
| Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén                                         | 28      | 191.987.199                                                        | 120.430.490                                                        |

## JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

### 1. Általános információ

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „**WINGHOLDING Zrt.**” vagy „**Társaság**” vagy a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő leány-, társult- és közös vezetésű vállalkozásokkal együttesen „**Csoport**”) Magyarországon bejegyzett, ingatlan befektetésekben érdekelt részvénytársaság. A Társaság és leányvállalatainak tevékenységi körének bemutatását a 13. számú jegyzet tartalmazza. A Társaság székhelye a 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatt található, a Társaság cégjegyzékszáma 01-10-046503. A WINGHOLDING Zrt. fő részvényese a DAYTON-Invest Kft. A DAYTON-Invest Kft., egyszemélyes végső tulajdonosa Veres Tibor.

A Társaságot tulajdonosai 2009.10.29-én alapították, melynek tényét a cégbíróság 2009.10.30-án jegyezte be. A Társaság az IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatásokat ennek megfelelően először a 2009.12.31-én végződő időszakra készítette el.

Jelen pénzügyi kimutatásban szereplő adatok – eltérő jelzés hiányában – ezer forintban kerülnek bemutatásra. A külföldi tevékenységek a 3. megjegyzésben található számviteli politikában foglaltaknak megfelelően kerültek bemutatásra.

A Csoport internetes honlapja: [www.wing.hu](http://www.wing.hu)

### 2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása

**A, Az IFRS standardok 2022. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra**

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, az IASB által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standardok és értelmezések:

- **IFRS 3 “Üzleti kombinációk”; IAS 16 “Ingatlanok, gépek és berendezések”; IAS 37 “Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések” standardok módosításai** – Éves fejlesztések (hatályba lép 2022. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A Csoport úgy véli, hogy a fenti standardok hatályba lépésének nincs jelentős hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

**B, Az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések**

- **IAS 12 „Nyereségadók” standard módosításai** - Egyetlen ügyletből származó eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2** – Számviteli politikák közzététele (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 8 “Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standardok módosításai** – Számviteli becslések definíciója (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

- **IFRS 17 "Biztosítási szerződések" standard, beleértve az IFRS 17 standard módosításait** (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- **IFRS 17 "Biztosítási szerződések" standard módosításai - Az IFRS 17 és az IFRS 9 első alkalmazása – Összehasonlító információk** (hatályba lép a 2023. január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

### **C, Az IASB által kibocsátott és az EU által nem elfogadott standardok és értelmezések**

Az EU által elfogadott IFRS-ek jelenleg nem különböznek jelentősen a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által elfogadott rendelektől, kivéve az alábbi új standardokat, a meglévő standardok módosításait és új értelmezéseket, amelyeket az EU-ban még nem fogadtak be a pénzügyi kimutatások közzétételének napjával:

- **IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosítása** – Rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek besorolása (hatályba lép a 2023. január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

Ezek a módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásait.

## **3. Lényegesebb számviteli elvek**

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### **3.1 A mérlegkészítés alapja**

A konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió (EU) által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készültek. IFRS-ekben nem szabályozott kérdések tekintetében – az IFRS-ekkel összhangban – a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásait alkalmazza a Csoport.

Jelen évközi pénzügyi kimutatás az IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolás standard előírásaival összhangban készült.

A beszámoló jóváhagyásáért felelős aláíró személy Noah M. Steinberg (lakcíme: 1012 Budapest, Lovas utca 16.).  
A könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy: Waller Kornél (regisztrációs szám: 191944).

A Csoport prezentálási pénzneme és az anyavállalat funkcionális pénzneme a magyar forint. A Csoport minden leányvállalat esetében meghatározza a funkcionális pénznemet, és az egyes gazdálkodó egység pénzügyi kimutatásaiban szereplő tételeket az adott funkcionális pénznemben értékeli.

A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatást a vállalkozás folytatásának elve alapján készíti el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a bekerülési érték elve alapján készülnek, kivéve bizonyos pénzügyi instrumentumokat és a befektetési célú ingatlanokat, melyek valós értéken szerepelnek a pénzügyi helyzet kimutatásban. A konszolidált átfogó jövedelemkimutatás tételei az időbeli elhatárolás elve alapján lettek elszámolva. A konszolidált évközi pénzügyi kimutatás magyar forintban (ezer) készül. A Csoport tagvállalatainak számviteli, pénzügyi és egyéb nyilvántartásainak vezetése a helyi hatályos törvények és számviteli előírások alapján történik. A Csoport tagjai a helyi beszámolási szabályok szerint összeállított beszámolókat az IFRS-nek való megfelelés érdekében módosítják.

A konszolidált pénzügyi kimutatások IFRS szerinti bemutatása megköveteli, hogy a Csoport vezetése olyan becslésekkel, illetve feltételezésekkel éljen, amelyek hatással vannak az eszközök és kötelezettségek, a mérlegen kívüli eszközök és kötelezettségek mérlegkészítéskori értékére, valamint a beszámolási időszak bevételeire és ráfordításaira. A vezetés becsléssel él a következő tételek kapcsán: befektetési célú ingatlanok valós értéke (10. megjegyzés), ingatlanok, gépek és berendezések hasznos élettartama, maradványértéke (9. megjegyzés). A tényleges értékek eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A jövőbeni változások a gazdasági környezetben, a pénzügyi stratégiában, szabályozási környezetben, számviteli előírásokban és egyéb területeken eredményezhetik a becslések változását, amelyek jelentős hatással lehetnek a jövőbeni pénzügyi kimutatásokra.

### 3.2 A konszolidáció alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Társaság, valamint a Társaság által közvetlenül vagy közvetetten ellenőrzött vállalatok („leányvállalatok”) pénzügyi kimutatásait tartalmazzák. A Csoport akkor gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó felett, ha az abban való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a gazdálkodó felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat.

A Társaság újraértékeli, hogy ellenőrzést gyakorol-e még egy befektetést befogadó felett, ha a tények és a körülmények arra utalnak, hogy az ellenőrzés fent felsorolt három eleme közül egyben vagy többen változás következett be.

A Társaság az ellenőrzést nem biztosító részesedéseket a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a saját tőkén belül az anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőkéből elkülönítve mutatja be.

A Csoport a leányvállalatok által generált eredményt az ellenőrzés megszerzésétől a leányvállalatok esetleges elidegenítéséig mutatja ki a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

Amennyiben egy leányvállalat a konszolidált számviteli politikától eltérő számviteli politikát alkalmaz, úgy az adott leányvállalat adatai módosításra kerülnek a Csoport számviteli politikájának való megfelelés érdekében.

A Csoporton belül megvalósított tranzakciók, azok eredménye, valamint az egyenlegek a konszolidáció során kiszűrésre kerülnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokból.

### 3.3 Devizanemek közötti átszámítás

A Csoport a pénzügyi helyzet kimutatásában a devizában fennálló monetáris tételeit a pénzügyi kimutatás fordulónapján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) által közzétett hivatalos devizaárfolyamon értékeli. A devizában jelentkező bevételek, illetve ráfordítások az ügylet napján fennálló árfolyamon kerülnek értékelésre. Az esetleges árfolyamnyereség vagy árfolyamvesztés a konszolidált átfogó jövedelemkimutatásban kerül kimutatásra.

A külföldi pénznemben fennálló, valós értéken nyilvántartott nem monetáris tételek a valós érték meghatározásának napján érvényes átváltási árfolyamon kerülnek átváltásra. Külföldi pénznemben kifejezett bekerülési értéken értékelt nem monetáris tételek nem kerülnek átváltásra.

Az árfolyam-különbözetek az eredményben kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerülnek, kivéve:

- a jövőbeni jövedelemtermelő használat érdekében folytatott eszközberuházásokra vonatkozó, devizahitelekkel kapcsolatos árfolyam-különbözetek az adott eszközök költségei között jelennek meg, amennyiben azok a devizahitelekkel kapcsolatos kamatköltség korrekciójának tekinthetők;
- egyes devizakockázatok fedezetére vonatkozó tranzakciókkal kapcsolatos árfolyam-különbözetek; továbbá
- olyan külföldi érdekeltségtől kapott vagy számára fizetendő monetáris tételre vonatkozó árfolyam-különbözetek, amelyekkel kapcsolatban a rendezést nem tervezik és a közeljövőben nem is valószínű (amely ezáltal egy külföldi érdekeltségbe történő nettó befektetés részeként értelmezhető), és amelyek kezdetben az egyéb átfogó eredményben kerülnek elszámolásra, majd a monetáris tételek rendezésekor átvezetésre kerülnek a saját tőkéből az eredménybe.

A konszolidált pénzügyi kimutatások céljából a Csoport külföldi érdekeltségeinek eszközei és kötelezettségei HUF-ban kerülnek kimutatásra a beszámolási időszak végén érvényes átváltási árfolyam figyelembevételével. A bevételek és ráfordítások átváltása az adott időszak átlagos átváltási árfolyamán történik, kivéve akkor, ha az adott időszakban jelentős az átváltási árfolyam fluktuációja, amely esetben az átszámítás a tranzakciók napján érvényes átváltási árfolyamokon történik. Az esetlegesen felmerülő árfolyam-különbözetek az egyéb átfogó jövedelemben kerülnek elszámolásra, és a saját tőkében halmozódnak.

Külföldi érdekeltség értékesítése (tehát vagy egy külföldi tevékenységben a Csoport által birtokolt teljes érdekeltség értékesítése, vagy egy külföldi tevékenységet magában foglaló leányvállalat ellenőrzés elvesztését eredményező, vagy egy külföldi tevékenységet magában foglaló közös vezetésű vállalkozás feletti közös ellenőrzés megszűnését eredményező, vagy egy külföldi tevékenységet magában foglaló társult vállalkozás feletti jelentős befolyás megszűnését eredményező értékesítés) esetén, az adott tevékenység kapcsán a Csoport tulajdonosainak tulajdonítható összes tőkében halmozott árfolyam-különbözet átsorolásra kerül az eredménybe. Továbbá egy leányvállalat részleges értékesítése esetén, amely nem eredményezi a Csoport leányvállalat feletti ellenőrzésének elvesztését, az adott tevékenység kapcsán a halmozott árfolyam-különbözet Csoportnak tulajdonítható arányos része a nem ellenőrző részesedésekhez kerül újbóli hozzárendelésre és nem kerül elszámolásra az eredményben. Minden egyéb részleges értékesítés esetén (azaz társult vállalkozások, illetve közös vezetésű vállalkozások olyan értékesítése esetén, amely nem eredményezi a Csoport jelentős befolyásának illetve közös ellenőrzésének elvesztését) a halmozott árfolyam-különbözetek arányos része átsorolásra kerül az eredménybe.

Külföldi érdekeltség felvásárlásából származó goodwill és az azonosított eszközökön és kötelezettségeken végrehajtott valós érték korrekciók a külföldi érdekeltség eszközeiként és kötelezettségeiként kerülnek elszámolásra, és valamennyi beszámolási időszak végén az aktuális záróárfolyamon kerülnek átszámításra. A felmerülő árfolyamkülönbözetek elszámolása az egyéb átfogó eredményben történik és a saját tőkében halmozódik.

### 3.4 Üzleti kombinációk

A leányvállalatok és üzletrészek felvásárlása akvizíciós vételi módszerrel kerül elszámolásra. Az egyes üzleti kombinációk során megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek értékelése az akvizíció napján érvényes valós értéken történik. A felvásárlásokkal kapcsolatos költségek – a hitelviszonyt vagy tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok kibocsátásának költségeinek kivételével – felmerüléskor összegben az eredmény terhére kerülnek elszámolásra.

### 3.5 Befektetés társult vállalkozásokban

Társult vállalkozásnak minősül az olyan vállalkozás, amelyben a Csoport jelentős befolyással bír, és amely nem leányvállalat, és nem közös vezetésű vállalkozásban meglévő érdekeltség. Jelentős befolyásnak minősül a befektetést befogadó társaság pénzügyi és működési eljárásaival kapcsolatos döntéseiben való részvétel, anélkül, hogy azok felett a Csoport ellenőrzést gyakorolna.

A társult vállalkozásokat a Csoport tőkemódszerrel értékeli, amely alapján a társult vállalkozásban lévő befektetést kezdeti megjelenítéskor bekerülési értéken jeleníti meg, majd a könyv szerinti értéket növeli vagy csökkenti a társult vállalkozás akvizíció óta keletkezett eredményének a Csoportot megillető arányos részével. A Csoportnak a társult vállalkozások eredményéből való részesedését a Csoport a saját eredményében számolja el. A társult vállalkozástól kapott osztalék a befektetés könyv szerinti értékét csökkenti. A Csoport részesedése a társult vállalkozások egyéb átfogó jövedelméből a Csoport saját egyéb átfogó jövedelmében kerül elszámolásra. A társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelemének részesedése magában foglalja az ingatlanok, gépek és berendezések ártértékelését vagy az átszámítási különbözet változását.

A Csoport felhagy a tőkemódszer alkalmazásával attól az időponttól kezdve, amikor befektetése megszűnik társult vállalkozás lenni, a következők szerint:

- Ha a társult vállalkozás leányvállalattá válik, a Csoport az IFRS 3 Üzleti kombinációk és az IFRS 10 szerint számolja el befektetését.
- Ha a korábbi társult vállalkozásban lévő megtartott érdekeltség már nem minősül jelentős befolyásnak, és a megtartott részesedést a csoport az IFRS 9 előírásaival összhangban valós értéken értékeli.

A Csoport az eredményben számolja el a következők bármely különbségét:

- a megtartott érdekeltség valós értéke és a társult vállalkozásban lévő érdekeltségrész elidegenítéséből származó bevételek; és
- a befektetés könyv szerinti értéke abban az időpontban, amikor a tőkemódszer alkalmazása megszűnt.

Ha a Csoport felhagy a tőkemódszer használatával, akkor az általa az adott befektetés kapcsán az egyéb átfogó jövedelemben korábban elszámolt összegeket ugyanazon az alapon számolja el, mint amely akkor lenne előírva, ha a korábbi társult vállalkozás a kapcsolódó eszközöket és kötelezettségeket közvetlenül idegenítette volna el.

Ha a Csoport társult vállalkozásban lévő tulajdonosi érdekeltsége csökken, de a Csoport továbbra is a tőkemódszert alkalmazza, a Csoportnak a korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt nyereség vagy veszteség tulajdonosi érdekeltség csökkenéséhez kapcsolódó részét át kell sorolnia az eredménybe, ha a nyereséget vagy veszteséget a kapcsolódó eszközök vagy kötelezettségek elidegenítésekor át kellene sorolni az eredménybe.

### 3.6 Goodwill

Egy üzleti kombináció során megszerzett goodwill az ellenőrzési jog megszerzésének napján (a felvásárlás napján) kerül elszámolásra eszközként. A goodwill a kifizetett ellenérték, a felvásárolt társaságban fennálló nem ellenőrző részesedés értékének, valamint a felvásárló által a felvásárolt vállalkozásban korábban esetlegesen birtokolt tőkerészesedés valós értékének összege csökkentve a felvásárolt azonosítható eszközeinek és az átvállalt kötelezettségeinek felvásárláskori valós értékével.

Amennyiben az átértékelést követően a Csoportnak a felvásárolt vállalkozás azonosítható nettó eszközeinek valós értékéből való részesedése meghaladja a kifizetett ellenértéknek, a felvásárolt vállalkozásban esetlegesen birtokolt nem ellenőrző részesedés értékének, valamint a felvásárló által a felvásárolt vállalkozásban korábban esetlegesen birtokolt tőkerészesedés értékének összegét, akkor a pozitív különbség közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra előnyös vételen elért nyereségként.

A Csoport a goodwill tekintetében az IFRS-ekkel összhangban nem számol el amortizációt, de legalább éves gyakorisággal felülvizsgálja értékvesztés szempontjából. Az értékvesztés vizsgálata során a Csoport minden olyan pénztermelő egységéhez goodwillt rendel, amely várhatóan bevételhez jut az együttműködés nyújtotta sinergiáknak köszönhetően. Az olyan pénztermelő egységek esetében, amelyekhez goodwill lett rendelve, az értékvesztés vizsgálata évente történik, vagy ennél gyakrabban, amennyiben a jelek arra utalnak, hogy értékvesztés történt. Amennyiben a pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke, az értékvesztést először az egységhez rendelt goodwill nyilvántartási értékének csökkentése céljából alakálják, majd pedig arányosan az egység egyéb eszközeihez rendelik az eszközök nyilvántartási értéke alapján. Goodwillel kapcsolatban elszámolt értékvesztés későbbi időszakban nem kerül visszafásra.

Leányvállalatok értékesítésekor a goodwillt a Csoport figyelembe veszi az értékesítésen realizált eredmény meghatározásakor.

A megszerzett eszközök valós értékének meghatározása hosszabb időt vehet igénybe. Az IFRS 3 szabályaival összhangban a Csoport a megszerzett nettó eszközök értékét – és ennek következtében a keletkező goodwillt vagy előnyös vételen elért nyereség – az akvizíciótól számított egy éven belül véglegesíti (értékelési időszak). Az értékelési időszakban kibocsátott pénzügyi kimutatásokban a nettó eszközök és a goodwill (előnyös vételen elért nyereség) értékét a Csoport a kibocsátáskori legjobb becslése szerinti értéken szerepelteti, azonban ez a becslés az értékelési időszak alatt változhat. Ezeket a változtatásokat – összhangban az IFRS 3 és az IAS 8 szabályaival – nem hibajavításként, hanem értékelési időszak szerinti módosításként kezeli a Csoport.

### 3.7 Vevői szerződésekből származó árbevétel

#### 3.7.1 A beruházási szerződésekből származó árbevétel

A beruházási szerződések tekintetében a teljesítési kötelelem folyamatosan kerül kielégítésre. A teljesítési kötelmen elért előrehaladást a Csoport az input módszerrel méri, ahol figyelembe veszik a felhasznált erőforrásokat, a ledolgozott órákat és a felmerült költségeket. A Csoport a bevételt az adott teljesítési kötelelem teljesítéséhez szükséges összes várható ráfordítás arányában számolja el. A szerződő felek mérföldköveket határoznak meg a beruházási szerződésekből. A meghatározott mérföldkő elérése esetén a Csoport a bevételt kiszámlázza a vevő részére. A kivitelezés számlázásáig a Csoport az elvégzett munkát szerződéses eszközként mutatja be, a számlázást követően átsorolja a vevőkövetelések közé.

### **3.7.2 Szállodai szolgáltatás árbevétele**

E tevékenység keretében a Csoport szállodai, vendéglátó-ipari szolgáltatásokat nyújt. A szállodai szolgáltatásokból származó bevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk vagy szolgáltatások feletti ellenőrzés átadásra került az ügyfél részére. A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely tükrözi azt az ellenértéket, amely felett a Csoport várhatóan jogosultságot szerez.

### **3.7.3 Ingatlan üzemeltetés árbevétele**

Az ingatlan üzemeltetésből származó árbevétel kapcsán a teljesítési kötelelem folyamatosan kerül kielégítésre. A teljesítés százalékos arányát a Csoport a ledolgozott órák és/vagy a felmerült költségek alapján határozza meg.

### **3.7.4 Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése**

Csoport a lakóingatlanok értékesítéséből származó bevételt akkor számolja el, amikor a teljesítési kötelelem kielégítésre kerül. A teljesítési kötelelem akkor teljesül, amikor az ingatlan átadásra kerül a vevő részére, amely az átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján történik meg.

## **3.8 Befektetésekből származó bevétel**

### **3.8.1 Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból**

A Csoport a lízingdíjakból származó jövedelmet lineárisan, az IFRS 16 követelményeinek megfelelően jeleníti meg (3.9.1. megjegyzés).

### **3.8.2 A befektetési célú ingatlan és a befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének nyeresége**

A Csoport akkor vezeti ki a befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatot, amikor elveszíti az irányítást a leányvállalat felett, és ezzel párhuzamosan a Csoport elszámolja a leányvállalat eladásából származó nyereséget.

### **3.8.3 A befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése**

A befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli a Csoport. A valós érték változása a befektetési bevételek között kerül bemutatásra.

## **3.9 Lízingügyletek**

### **3.9.1 A Csoport, mint lízingbeadó**

A lízingszerződések pénzügyi lízingként kerülnek bemutatásra, amennyiben a lízing során lényegében a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó összes kockázat és haszon átadásra kerül a lízingbevevő részére. Minden egyéb lízingszerződés operatív lízingként kerül bemutatásra.

A Csoport kezdőnapon a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban követelésként mutatja ki a nettó lízingbefektetéssel azonos összegben. A pénzügyi lízingből származó eredmény a lízing futamideje alatt kerül elszámolásra, és ennek megfelelően mutatja az állandó

megtérülést a Csoport nettó aktuális lízingbefektetésén. A pénzügyi lízingkövetelések kezdeti értékelése tartalmazza a közvetlen költségeket, így például a jutalékokat.

Az operatív lízing keretében kapott lízingdíjak az eredmény javára lineáris módon, a lízing teljes futamideje alatt kerülnek elszámolásra.

### **3.9.2 A Csoport, mint lízingbevevő**

A lízingbevevő a lízing kezdőnapján egy használatijog-eszközt és egy lízingkötelezettséget jelenít meg.

Kivételek a fenti szabály alól a rövid futamidejű lízingek és az olyan lízingek, amelyek esetében a mögöttes eszköz kísértékű. Az ilyen lízingekhez kapcsolódó lízingdíjat ráfordításként számolja el a Csoport a lízingfutamidő alatt lineáris vagy más szisztematikus módszerrel, ha az jobban tükrözi hasznainak eloszlását.

A lízingkötelezettség értéke a kezdőnapon a kezdőnapig ki nem fizetett lízingdíjak jelenértéke a lízing belső kamatlábával, vagy ha erről nem rendelkezik a szerződés, akkor a járulékos lízingbevevői kamatlábbal diszkontálva. A Csoport a kezdeti megjelenítést követően a lízingkötelezettséget növeli az időszaki kamattal, illetve csökkenti a kifizetett lízingdíjak értékével.

A használatijog-eszköz értéke kezdőnapon a lízingkötelezettség kezdeti megjelenítéskori értéke növelve a kezdőnapon vagy azt megelőzően fizetett lízingdíjakkal, csökkentve a kapott lízingösztönzőkkel, a lízingbevevő kezdeti közvetlen költségeivel és az eszköz leszereléséhez, elszállításához, a helyszín helyreállításához vagy a mögöttes eszköz lízingfeltételekben előírt állapotának helyreállításához kapcsolódó költségeivel, kivéve, ha e költségek készletek előállítása érdekében merültek fel.

### **3.10 Hitelfelvételi költségek**

Amennyiben a hitelfelvételi költségek közvetlenül egy minősített eszköz beszerzésének, megépítésének vagy előállításának tulajdoníthatók, amely eszköz esetében jelentős idő szükséges addig, amíg az eszköz a tervezett célnak megfelelően használható vagy értékesíthető, a hitelfelvételi költségek hozzáadódnak az adott eszköz bekerülési értékéhez az eszköz tervezett használatának vagy értékesítésének időpontjáig.

Minden egyéb hitelfelvételi költség az eredménnyel szemben kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerül.

### **3.11 Jövedelemadó**

A vállalkozási jövedelemadó-ráfordítást a fizetendő és a halasztott adó összege alkotja. Magyarországon a társasági adó kulcsa a 2017. üzleti évtől kezdődően az egyedi adóalap 9%-a. A lengyelországi leányvállalatokra 19% társasági adókulcs vonatkozik.

#### **3.11.1 Tárgyévi adó**

A fizetendő adó összege a tárgyévben realizált adóköteles nyereségtől függ. Az adóköteles nyereség nem azonos a konszolidált eredménykimutatásban szereplő nyereséggel, mert nem tartalmaz olyan bevételi és ráfordítási tételeket, amelyek más években adókötelesek vagy levonhatók, és kizár olyan tételeket is, amelyek sohasem adókötelesek vagy levonhatók. A Csoport fizetendő adóval kapcsolatos kötelezettsége a beszámolási időszak végéig már elfogadott vagy lényegében elfogadott adókulcsok alapján kerül meghatározásra.

A Csoport csak akkor számítja be a tényleges adóköveteléseit és tényleges adókötelezettségeit egymással szemben, ha a Társaság:

- (a) jogszabályilag kikényszeríthető joggal bír a kimutatott összegek beszámítására; és
- (b) nettó alapon kívánja rendezni azokat, vagy egyidejűleg kívánja a követelést realizálni és rendezni a kötelezettséget.

### **3.11.2 Halasztott adó**

Halasztott adó elszámolására a pénzügyi kimutatásokban szereplő eszközök és kötelezettségek nyilvántartási értéke és az adóköteles eredmény kiszámításához használt adóalapok közötti átmeneti eltérések esetén kerül sor. Halasztott adókötelezettség minden adóköteles átmeneti eltérés tekintetében elszámolásra kerül. A halasztott adóeszközök minden levonható átmeneti eltérés tekintetében elszámolásra kerülnek abban az esetben, ha várhatóan rendelkezésre áll majd olyan adóköteles nyereség, amellyel szemben felhasználhatók a levonható átmeneti eltérések.

A Csoport halasztott adókötelezettséget számol el a leányvállalatokba, társult vállalkozásokba és közös szerveződésekben levő érdekeltségekbe történő befektetésekhöz kapcsolódó összes adóköteles átmeneti különbözet után, kivéve, ha az anyavállalat képes ellenőrizni az átmeneti különbözet felhasználásának ütemezését, és valószínű, hogy az átmeneti különbözet a belátható jövőben nem fordul vissza.

A Csoport halasztott adókövetelést számol el a leányvállalatokba, társult vállalkozásokba és közös szerveződésekben levő érdekeltségekbe történő befektetésekből eredő összes levonható átmeneti különbözet után, olyan mértékben és csak akkor, ha valószínű, hogy az átmeneti különbözet a belátható jövőben visszafordul, és rendelkezésre fog állni olyan adóköteles nyereség, amellyel szemben a levonható átmeneti különbözet felhasználható.

A halasztott adó eszközök nyilvántartási értékét minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja és csökkenti a Csoport olyan mértékben, amennyiben már nem valószínűsíthető, hogy elegendő nyereség fog rendelkezésre állni az eszköz értékének teljes vagy részleges visszanyerésére.

A halasztott adó eszközök és adókötelezettségek nettósítására akkor kerül sor, ha jogilag megengedett az adó követelések adó kötelezettségekkel szembeni ellentételezése, és amennyiben a követelések és kötelezettségek ugyanazon adóhatóság által meghatározott jövedelemadóhoz kapcsolódnak.

### **3.11.3 Tárgyidőszaki fizetendő és halasztott adó**

A fizetendő és halasztott adó ráfordításként vagy bevételként kerül elszámolásra a tárgyévi eredményben, kivéve akkor, ha olyan tételekhez kapcsolódnak, melyek az eredményen kívül kerülnek elszámolásra (akár az egyéb átfogó jövedelmen belül, akár közvetlenül a saját tőkében) – ebben az esetben az adó elszámolása is az eredményen kívül történik –, illetve amikor az adó egy üzleti kombináció első elszámolásából ered. Üzleti kombinációk elszámolásakor a Csoport az adóhatást is figyelembe veszi.

## **3.12 Ingatlanok, gépek és berendezések**

Az árutermeléshez, szolgáltatásnyújtáshoz vagy adminisztratív célokból használt ingatlanok megjelenítése halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik. A bekerülési érték tartalmazza a megbízási díjakat, illetve, minősített eszközök esetében a Csoport számviteli politikájának

megfelelően aktivált hitelfelvételi költségeket. Hasonlóan a többi tárgyi eszközhez, az ilyen eszközök esetében is az értékcsökkenés akkor kezdődik, amikor az eszköz használatra kész állapotba kerül.

A termelést vagy szolgáltatásnyújtást, illetve adminisztratív vagy még meg nem határozott célt szolgáló, beruházás alatt álló ingatlanok elszámolása értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik.

A saját tulajdonú földterületek esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra.

A berendezések bemutatása halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik.

Az értékcsökkenési leírás elszámolása a lineáris módszer alkalmazásával történik az eszköz becsült hasznos élettartama alatt, mégpedig az eszköz maradványértékkel csökkentett bekerülési értékének vagy átértékelt értékének a ráfordításként történő leírásával. Saját tulajdonú földterületek és folyamatban lévő beruházások esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra. A becsült hasznos élettartam, a maradványértékek és az értékcsökkenési elszámolási módszer minden év végén felülvizsgálatra kerül, és a becslések bármely változásának hatása a jövőre nézve kerül figyelembevételre.

A pénzügyi lízing keretében beszerzett eszközökre értékcsökkenési leírás kerül elszámolásra a becsült hasznos élettartamuk alatt hasonlóan a saját tulajdonú eszközökhöz, illetve a vonatkozó lízing idejére, amennyiben ez rövidebb az előző időszaknál.

Ingatlan vagy berendezés értékesítésén vagy kivezetésén realizált nyereség vagy veszteség mértéke az értékesítési bevétel és az eszköz nyilvántartási értéke közötti különbségként kerül meghatározásra, és a tárgyévi eredményben kerül elszámolásra.

### **3.13 Befektetési célú ingatlanok**

A befektetési célú ingatlanok – bérleti díj megszerzése és/vagy értéknövekedés céljából tartott ingatlanok, ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is – kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költséget. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok értékelése valós értéken történik. A valós értékelésből eredő nyereségeket és veszteségeket a felmerülésük évének az eredményében mutatja ki a Csoport.

A befektetési célú ingatlant a Csoport kivezeti az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonja a használatból és az elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan használatból történő kivonásából vagy elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket az eszköz elidegenítéséből származó nettó bevételnek és az eszköz könyv szerinti értékének különbségeként kell megállapítani és az eredményben kell elszámolni a használatból történő kivonás vagy az elidegenítés időszakában.

### **3.14 Immateriális javak**

#### **3.14.1 Külön beszerzett immateriális javak**

A külön beszerzett immateriális javakat a halmozott amortizációval és halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken tartja nyilván a Csoport. Az amortizációt lineáris módszerrel számolja el az eszköz becsült hasznos élettartama alatt. A becsült hasznos élettartamot és az amortizációs módszer minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálásra kerül, és a becslések bármely változásának hatása a jövőre nézve kerül figyelembevételre.

### **3.14.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak**

Az üzleti kombináció keretében megszerzett és a goodwilltól elkülönítve kimutatott immateriális javak kezdeti megjelenítése a beszerzés napján valós értéken történik (ez minősül bekerülési értéknek).

A bekerülést követően az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javakat a halmozott amortizációval és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken tartja nyilván a Csoport, csakúgy, mint a külön beszerzett immateriális javakat.

### **3.15 Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével**

Minden beszámolási időszak végén a Csoport felülvizsgálja tárgyi eszközeinek és immateriális javainak nyilvántartási értékét abból a szempontból, hogy van-e arra utaló jel, hogy értékvesztés történt az eszközökben. Amennyiben erre utaló jelet találnak, becslést készítenek az eszköz megtérülési értékére az esetleges értékvesztés mértékének a meghatározása érdekében.

A megtérülő érték az értékesítési költséggel csökkentett eladási ár és a használati érték közül a magasabb összeg. A használati érték felmérése során a becsült jövőbeli cash-flow-kat egy olyan adózás-előtti diszkontrátával diszkontálják a jelenértékre, amely tükrözi az idő pénzben kifejezett értékével kapcsolatos aktuális piaci megítélést, és a konkrétan arra az eszközre vonatkozó kockázatokat, amelyhez köthető jövőbeli cash-flow-k korrekciójára még nem került sor.

### **3.16 Készletek**

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül a kisebbiken kell megjeleníteni a pénzügyi kimutatásokban. A készletek között meg kell különböztetni a várhatóan egy éven belül és az egy éven túl megtérülőket. Az üzlet természetéből fakadóan minden olyan felmerült költséget készletként jelenít meg a Csoport, amely az ingatlanok értékesítésre kész állapotáig felmerülnék, beleértve a hitelfelvételi költségeket is.

### **3.17 Céltartalékok**

Céltartalékot akkor kell képezni, ha a Csoportnak egy múltbeli esemény hatására egy jelenlegi (jogi vagy vélelmezett) kötelme van és valószínűsíthető, hogy a Csoportnak teljesítenie kell ezt a kötelmet, és a kötelelem összege megbízhatóan becsülhető.

A céltartalékként megjelenített összeg megegyezik a kötelelem rendezéséhez a beszámolási időszak végén szükséges ráfordításra vonatkozó legmegbízhatóbb becslés értékével, tekintettel a kötelelemmel kapcsolatos kockázatokra és bizonytalanságokra. Amennyiben a céltartalék értékelése a kötelelem rendezéséhez szükséges, becsült cash-flow felhasználásával történik, annak nyilvántartási értéke megegyezik az említett cash-flow jelenértékével.

Ha egy céltartalék rendezéséhez szükséges néhány vagy minden gazdasági előny megtérülése várható egy harmadik féltől, a követelést eszközként számolják el, amennyiben gyakorlatilag biztosra vehető a megtérülés, és a követelés összege megbízhatóan becsülhető.

Hátrányos szerződések esetén a Csoport céltartalékot képez, ha valószínű, hogy a teljes költség meghaladja a szerződéses bevételeket.

### **3.18 Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök**

#### **3.18.1 Származékos pénzügyi instrumentumok**

A Csoport rendszeres üzletmenete során derivatív pénzügyi instrumentumokkal kapcsolatos szerződéseket is köt, amelyeknél alacsony kezdeti befektetés szükséges a teljes szerződés szerinti értékhez képest, illetve értékük a mögöttes alaptermék függvénye és a jövőben esedékesek. A derivatív pénzügyi instrumentumok magukban foglalják a határidős kamatláb megállapodásokat, a kamatswap ügyleteket, a határidős deviza és devizawap ügyleteket, valamint opciós ügyleteket is. Ezen pénzügyi instrumentumokat a Csoport fedezeti céllal köti, hogy fedezze a pénzügyi piacokon végrehajtott tranzakcióinak kamatláb- és devizakockázatát.

A derivatív pénzügyi instrumentumok kezdeti és követő értékelése valós értéken történik. A valós érték meghatározása a jegyzett piaci ár, diszkontált cash-flow és más pénzügyi modell alapján történik. Minden egyes derivatíva ügyletenkénti valós értékének és bekerülési értékének különbsége jellegének megfelelően eszközként vagy kötelezettséggként kerül kimutatásra.

### **3.19 Valós érték vagy cash-flow fedezeti ügyletnek minősített származékos pénzügyi instrumentumok**

A Csoport a fedezeti elszámolásra az IFRS 9 előírásait alkalmazza. A cash flow fedezeti ügyletként megjelölt és minősített derivatívák és egyéb minősített fedezeti instrumentumok valós értékében bekövetkezett változások hatékony részét a Csoport az egyéb átfogó jövedelemben számolja el. A Csoport a halmozott valós érték különbözetet a cash flow fedezeti tartalékok soron mutatja ki. A fedezeti hatékonysághoz kapcsolódó nyereség vagy veszteség az eredmény javára vagy terhére kerül elszámolásra, amely az „egyéb nyereség és veszteség” soron szerepel az átfogó jövedelem kimutatásban. A korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt és a saját tőkében felhalmozott összegeket akkor sorolja át a Csoport az eredménybe, amikor a fedezett tétel érinti az eredményt, ugyanazon a soron, ahol a fedezett tétel kerül elszámolásra. A Csoport megszünteti a fedezeti ügyletek elszámolását, ha a fedezeti kapcsolat már nem felel meg a minősítési kritériumoknak, vagy amikor a fedezeti instrumentum lejár, eladják, megszüntetik vagy lehívják.

### **3.20 Egyéb átfogó jövedelemmel (FVTOCI) vagy eredménnyel szemben (FVTPL) valós értéken értékelt értékpapírok**

#### **a) Az Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok (FVTOCI)**

A kereskedési céllal tartott tőkeinstrumentumokat a Csoport az eredménnyel szemben valós értéken (FVTPL) értékeli. Ha a tőkeinstrumentumot nem kereskedési céllal tartják, a Csoport a kezdeti megjelenítéskor visszavonhatatlanul dönthet úgy, hogy ezt a tőkeinstrumentumot az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken (FVTOCI) értékeli. Az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valóban értékelt tőkeinstrumentumokat kezdetkor a tranzakciós költségekkel növelt valós értéken jeleníti meg a Csoport. Ezt követően a Csoport a tőkeinstrumentumokat valós értéken értékeli, a valós értékben bekövetkező változásokat az egyéb átfogó jövedelemben számolja el. A halmozott átértékelésből származó nyereség vagy veszteség a tőkeinstrumentumok elidegenítésekor nem sorolható át az eredménybe, azt a Csoport az eredménytartalékba sorolja át.

Azokat az adósságinstrumentumokat, amelyeket a szerződéses cash flow-k beszedésének és a pénzügyi eszközök eladásának céljából tart a Csoport, az FVTOCI értékelési elv alapján értékeli. Az adósságinstrumentumokat kezdetkor a Csoport a tranzakciós költségekkel növelt valós értéken jeleníti meg. Ezt követően az adósságinstrumentumok könyv szerinti értékében bekövetkező változásokat, amelyek az árfolyamnyereségek vagy veszteségek, az értékvesztés képzés vagy visszairás és az effektív kamatláb módszerrel számított kamatbevételek következményei, az eredményben számolja el a Csoport. Ezen adósságinstrumentumok könyv szerinti értékének minden egyéb változását az egyéb átfogó jövedelemben kell elszámolni.

## **b) Az Eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok (FVTPL)**

A tőkeinstrumentumokba történő befektetéseket a Csoport az eredménnyel szemben valós értéken értékeli, kivéve, ha a Csoport a tőkeinstrumentum valós értéken történő értékelését kezdeti megjelenítéskor az egyéb átfogó jövedelemmel szemben jelöli meg. A Csoport akkor választhatja ezt az opciót, ha a tőkeinstrumentumot nem kereskedési céllal tartja, illetőleg nem üzleti kombinációból származó függő ellenértékhez kapcsolódik.

Azok az adósságinstrumentumok, amelyek nem felelnek meg az amortizált bekerülési érték kritériumainak vagy az FVTOCI kritériumoknak, azok FVTPL kategóriába tartoznak. Ugyanakkor az amortizált bekerülési érték vagy FVTOCI kritériumoknak megfelelő adósságinstrumentumok esetében a Csoport visszavonhatatlanul dönthet úgy kezdeti megjelenítéskor, hogy az eredménnyel szemben valós értéken értékeltként (FVTPL) jelöli meg, ha ez megszüntet vagy lényegesen lecsökkent valamely értékelési vagy megjelenítési inkonzisztenciát (számviteli meg nem felelést), amely ellenkező esetben előállt volna, ha az eszközök vagy kötelezettségek értékelése, vagy az azokon képződött nyereség vagy veszteség megjelenítése eltérő alapokon történik. A Csoport nem rendelkezik olyan adósságinstrumentummal, amelyet FVTPL értékelés alapján számolna el.

### **3.21 Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök**

A Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli azokat a pénzügyi eszközöket, amelyeket a szerződéses cash flow-k beszedése érdekében tart, továbbá ezen pénzügyi eszközök szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Az amortizált bekerülési érték az az összeg, amelyen a pénzügyi eszközt vagy pénzügyi kötelezettséget a kezdeti megjelenítéskor meghatározzák, csökkentve a tőketörlesztéssel, növelve (vagy csökkentve) az ezen eredeti érték és a lejáratkori érték közötti különbséget effektív kamatláb-módszerrel számított halmozott amortizációjával, és pénzügyi eszközök esetén kiigazítva az esetleges elszámolt veszteséggel.

A pénzügyi eszközöket kezdetben valós értéken számolják el, a tranzakciós költséggel korrigálva, amely közvetlenül a pénzügyi eszköz megszerzésének tulajdonítható.

A pénzügyi eszközök kivezetésre kerülnek, ha a cash-flow-k-ra vonatkozó szerződéses jog lejár vagy az eszközök átadásra kerülnek. Amikor egy pénzügyi eszköz kivezetésre kerül, a könyv szerinti érték (a kivezetés dátumától számítva) és a kapott ellenérték közötti különbséget az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

Amikor a pénzügyi eszköz szerződéses cash-flow-i módosulnak, de a módosítás nem vezet a pénzügyi eszköz kivezetéséhez, akkor a Csoport újrakalkulálja a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékét, úgy, hogy a várható jövőbeni cash-flowkat az eredeti effektív kamatlábbal újradiszkontálja.

A kamat elszámolása az effektív kamatláb módszer alkalmazásával történik.

A Csoport a várható hitelezési veszteségeket az eszköz bruttó könyv szerinti értéke és a pénzügyi eszköz eredeti effektív kamatlábbal diszkontált becült jövőbeni cash-flow jelenérték közötti különbséggé méri. A kiigazításokat az eredményben értékvesztésként elszámolt nyereséggé vagy veszteséggé kell elszámolni.

## **4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai**

A Csoport számviteli politikáinak (lásd a Jegyzetek 3. pontját) alkalmazása során a vezetésnek döntéseket, becsléseket és feltételezéseket kell tennie azon eszközök és kötelezettségek nyilvántartási értéke tekintetében, amelyek más forrásokból nem nyilvánvalóak. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és más relevánsnak minősített tényezőkön alapulnak. A tényleges eredmények eltérhetnek ezen becslésektől.

A becsléseket és az ezeket megalapozó feltételezéseket folyamatosan felül kell vizsgálni. A számviteli becslések módosításait a módosítás időszakában kell elszámolni, amennyiben a módosítás kizárólag ezt az időszakot érinti, vagy a módosítás időszakában és az azt követő időszakokban, amennyiben a módosítás a tárgyidőszakot és a jövőbeli időszakokat is érinti.

### **4.1 Befektetési célú ingatlanok valós értéke**

A Csoport a befektetési célú ingatlanjait valós értéken értékeli (10. számú jegyzet), a valós értékben bekövetkező változást az eredménykimutatásban számolja el. Az ingatlanok valós értékelése a valósérték hierarchia 3. szintjébe sorolható.

Az ingatlanértékelés a diszkontált cash flow technikát alkalmazó bevétel módszeren alapul, amely figyelembe veszi a bérleti díjból (ideértve a bérleti garanciákat is), az ingatlanértékesítésből és egyéb felmerülő kiadásokból származó jövőbeni bevételeket. A cash flow-ban elszámolt maradványértékek meghatározásához használt hozam előzetes megállapodásokon, szándéknyilatkozaton, külső értékbecslők értékelésén vagy piaci ismereteken alapuló becsléseiből adódik. Az alkalmazott ráták a kockázatot is figyelembe veszik. A kockázat mértékét minden ingatlan esetében egyedileg értékelik, annak állapotától függően.

### **4.2 Értékesítésre tartott eszközök**

A Csoport az jellemzően befektetési célú ingatlanokat vagy befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok sorol át az értékesítési céllal tartott eszközök közé (31. számú jegyzet). A IFRS 5 Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszünt tevékenységek standard előírásainak megfelelően az ilyen eszközöket a Csoport a könyv szerinti érték és az értékesítési költséggel csökkentett valós érték közül az alacsonyabb értéken mutatja ki. Ahogy a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása során, úgy az értékesítésre tartott eszközök értékesítési költséggel csökkentett valós értékének meghatározása során is becslésekkel és feltételezésekkel él a vezetés.

### **4.3 Valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok**

A Csoport a cash-flow fedezeti ügyleteket a Csoport valós értéken értékeli (21. számú jegyzet). A származékos ügyletek valós értéke megfigyelhető inputokból felépített szakértői becsléseken alapszik, így a valós érték hierarchia második szintjén helyezkedik el.

### **4.4 Vevőkövetelések értékvesztése**

A vevői egyenlegekre elszámolt értékvesztések múltbeli nemteljesítési rátán alapulnak, miközben figyelembe veszi azokat az előre tekintő makrogazdasági adatokat, amelyek jellemzik az iparágat (16. számú jegyzet).

#### **4.5 Készletek**

A Csoport birtokában lévő készletek fordulónapi értékének meghatározásakor fejlesztési piacról származó aktuális piaci árakat, a várható eladási árakat, valamint a Csoport által kötött előzetes értékesítési szerződésekből származó információkat veszi figyelembe. A leírás számításánál alkalmazott feltételezések főként az adott piaci szegmensben érvényes ingatlanpiaci árakon alapulnak. A készletek között szereplő földterületek értéke függ attól, hogy az adott földterület alkalmas-e a Csoport jelenlegi és jövőbeni működésének szükségleteire a vezetéség becslése alapján.

#### **4.6 Funkcionális pénznem**

Egy leányvállalat funkcionális pénznemének meghatározása során a Csoport vezetése a releváns standard által meghatározott elsődleges és másodlagos tényezőket veszi figyelembe, ugyanakkor előfordulhatnak olyan esetek, amikor az elsődleges és másodlagos jellemzők keverednek. Ilyen esetekben a vezetés legjobb belátása alapján határozza meg azt a funkcionális pénznemet, amely legjobban tükrözi a lebonyolított ügyletek, események és feltételek gazdasági hatásait.

## 5. Befektetésből származó bevétel

|                                                                                     | 2022. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) | 2021. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                                     | ezer Ft                                                 | ezer Ft                                                 |
| Bérleti díjakból származó bevétel                                                   |                                                         |                                                         |
| Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból                                          | 14.290.180                                              | 13.828.044                                              |
|                                                                                     | <b>14.290.180</b>                                       | <b>13.828.044</b>                                       |
| Egyéb befektetésből származó bevételek                                              |                                                         |                                                         |
| Befektetési célú ingatlanokat birtokló<br>leányvállalatok értékesítésének eredménye | 0                                                       | 12.505.855                                              |
| Befektetési célú ingatlanok értékesítésének<br>nyeresége                            | 42.432                                                  | 4.066.367                                               |
| Befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése                                   | 19.246.139                                              | 2.946.472                                               |
| Egyéb (nem jelentős tételek összesítve)                                             | 196.236                                                 | 580.301                                                 |
|                                                                                     | <b>19.484.807</b>                                       | <b>20.098.995</b>                                       |
| <b>Befektetésekből származó bevétel</b>                                             | <b>33.774.987</b>                                       | <b>33.927.039</b>                                       |

## 6. Vevői szerződésekből származó árbevétel

A Csoport tárgyévi üzemeltetés és szolgáltatás árbevétele (befektetésből származó bevétel nélkül - lásd a Jegyzetek 5. pontját) a folytatódó tevékenységek esetében az alábbiak szerint alakult:

|                                                        | 2022. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) | 2021. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Beruházási szerződésekből származó árbevétel           | 3.097                                                   | 613.914                                                 |
| Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése              | 46.834.828                                              | 24.800.741                                              |
| Szállodai szolgáltatás árbevétele                      | 1.178.686                                               | 1.778.932                                               |
| Alapkezelői tevékenység árbevétele                     | 201.200                                                 | 19.763                                                  |
| Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele | 309.143                                                 | 118.919                                                 |
| Tervezői, építésmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele | 24.425                                                  | 48.920                                                  |
| Marketing szolgáltatás árbevétele                      | 57.931                                                  | 57.526                                                  |
| Ingatlan üzemeltetés árbevétele                        | 3.203.588                                               | 3.002.705                                               |
| Egyéb árbevétel                                        | 2.258.351                                               | 3.725.132                                               |
|                                                        | <b>54.071.249</b>                                       | <b>34.166.552</b>                                       |

A beruházási szerződésekből származó bevételt a Csoport folyamatosan, az input módszer alkalmazásával számolja el. A vevői szerződések nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenseket, valamint visszaküldési jogot.

A beruházási szerződésekhez kapcsolódóan elszámolt árbevétel időbeli ütemezése összhangban van a hozzájuk kapcsolódó teljesítési kötelek kifizetési ütemezésével.

## 7. Szegmens információk

Vezetési szempontból a Csoport hét fő szegmensre osztható:

Iroda szegmens: Az Iroda szegmensbe azok a tagvállalatok tartoznak, melyek fő tevékenysége iroda típusú befektetési célú ingatlan bérbeadása és üzemeltetése.

Ipari és logisztikai szegmens: Az Ipari és logisztikai szegmensbe azok a tagvállalatok tartoznak, melyek fő tevékenysége ipari, logisztikai, raktár és ezekhez kapcsolódó iroda típusú befektetési célú ingatlan bérbeadása és üzemeltetése.

Kiskereskedelmi szegmens: A kiskereskedelmi szegmensbe azok a tagvállalatok tartoznak, melyek fő tevékenysége kiskereskedelmi befektetési célú ingatlanok, üzlethelyiségek és ezekhez kapcsolódó iroda, raktár és parkoló befektetési célú ingatlan bérbeadása és üzemeltetése.

Szálloda szegmens: A Szálloda szegmensbe azok a tagvállalatok tartoznak, melyek tevékenysége szálloda üzemeltetése.

Lakóingatlan szegmens: A Lakóingatlan szegmensbe azok a tagvállalatok tartoznak, melyek tevékenysége lakóingatlan fejlesztése és értékesítése vagy bérbeadása.

Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások szegmense: Az ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások szegmensébe azok a vállalatok tartoznak, melyek tevékenységükkel a többi szegmens működését támogatják, beleértve az adminisztratív, tervezési, műszaki tanácsadási, vagyongazdálkodási és holding, valamint egyéb ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatásokat.

Ingatlan kivitelezés: Ingatlan kivitelezési szegmensbe az ingatlan kivitelezést fővállalkozóként végző tagvállalatok tartoznak.

A működési szegmensek pénzügyi információit a következő oldalakon található táblázatok mutatják be.

## Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

| <b>Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2022. június 30-án végződő időszakról</b> | Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés | Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés | Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés | Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés | Ingatlan kivitelezés | Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés | Egyéb nem allokált | Szegmensek közötti kiszűrések | Összesen    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------|
|                                                                                                                  | ezer Ft                                 | ezer Ft                                                | ezer Ft                                           | ezer Ft                                        | ezer Ft              | ezer Ft                                 | ezer Ft                                | ezer Ft            | ezer Ft                       | ezer Ft     |
| Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel                                                             | 18.502.140                              | 6.688.743                                              | 7.412.195                                         | 1.013                                          | 0                    | 1.005                                   | 14.018                                 | 1.155.873          | 0                             | 33.774.987  |
| Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel                                                 | 288.816                                 | 1.279                                                  | 1.815                                             | 0                                              | 0                    | 0                                       | 0                                      | 0                  | -291.910                      | 0           |
| Befektetési célú bevétel összesen                                                                                | 18.790.956                              | 6.690.022                                              | 7.414.010                                         | 1.013                                          | 0                    | 1.005                                   | 14.018                                 | 1.155.873          | -291.910                      | 33.774.987  |
| Csoporton kívülről származó árbevétel                                                                            | 1.792.244                               | 71.435                                                 | 211.676                                           | 1.209.042                                      | 3.097                | 1.045.801                               | 47.487.315                             | 2.250.639          | 0                             | 54.071.249  |
| Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel                                                                | 1.232.481                               | 310                                                    | 628                                               | 0                                              | 0                    | 1.675.872                               | 1.019.000                              | 0                  | -3.928.291                    | 0           |
| Árbevétel összesen                                                                                               | 3.024.725                               | 71.745                                                 | 212.304                                           | 1.209.042                                      | 3.097                | 2.721.673                               | 48.506.315                             | 2.250.639          | -3.928.291                    | 54.071.249  |
| Finanszírozási bevételek                                                                                         | 911.223                                 | 15.914                                                 | 468.304                                           | 57                                             | 0                    | 346.872                                 | 1.403.963                              | 303.696            | 0                             | 3.450.029   |
| Finanszírozási ráfordítások                                                                                      | -3.672.215                              | -413.013                                               | -2.253.291                                        | -66.075                                        | 0                    | -2.328.055                              | -2.335.269                             | -1.041.508         | 0                             | -12.109.426 |
| Adózás előtti eredmény                                                                                           | 6.933.883                               | 3.754.307                                              | 902.698                                           | 30.268                                         | 8.433                | -1.980.629                              | 8.772.833                              | 93.540             | 0                             | 18.515.333  |
| Nyereségadó                                                                                                      | -770.693                                | -1.719.684                                             | -179.889                                          | 2.712                                          | -567                 | -297.176                                | -2.158.762                             | -295.202           | 0                             | -5.419.261  |
| Eszközök összesen                                                                                                | 337.812.334                             | 94.718.532                                             | 148.873.136                                       | 4.961.916                                      | 169.819              | 84.093.501                              | 262.238.868                            | 36.402.443         | 0                             | 969.270.549 |
| Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek                                                                        | 233.380.518                             | 44.299.509                                             | 93.777.082                                        | 4.116.544                                      | 9.888                | 131.889.167                             | 182.054.752                            | 50.519.107         | 0                             | 740.046.567 |
| Értécsökkenés és amortizáció                                                                                     | -159.123                                | -28.557                                                | -16.564                                           | -101.002                                       | 0                    | -119.089                                | -143.429                               | -400.095           | 0                             | -967.859    |
| Részesedés társult vállalkozások eredményéből                                                                    | 0                                       | 0                                                      | -388.482                                          | 0                                              | 0                    | 56.993                                  | 1.434.519                              | 0                  | 0                             | 1.103.030   |
| Részesedések társult vállalkozásokban                                                                            | 0                                       | 0                                                      | 25.850.361                                        | 0                                              | 0                    | 4.367.008                               | 11.847.942                             | 0                  | 0                             | 42.065.311  |

## Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

| <b>Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2021. június 30-án végződő időszakról</b> | Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés | Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés | Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés | Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés | Ingatlan kivitelezés | Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés | Egyéb nem allokált | Szegmensek közötti kiszűrések | Összesen    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------|
|                                                                                                                  | ezer Ft                                 | ezer Ft                                                | ezer Ft                                           | ezer Ft                                        | ezer Ft              | ezer Ft                                 | ezer Ft                                | ezer Ft            | ezer Ft                       | ezer Ft     |
| Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel                                                             | 9.030.705                               | 3.662.199                                              | 95.344                                            | 1.138                                          | 0                    | 16.222.163                              | 4.032.483                              | 883.007            | 0                             | 33.927.039  |
| Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel                                                 | 98.601                                  | 98.453                                                 | 4.395                                             | 0                                              | 0                    | -10.319.868                             | 0                                      | 657.015            | 9.461.404                     | 0           |
| Befektetési célú bevétel összesen                                                                                | 9.129.306                               | 3.760.652                                              | 99.739                                            | 1.138                                          | 0                    | 5.902.296                               | 4.032.483                              | 1.540.022          | 9.461.404                     | 33.927.039  |
| Csoporton kívülről származó árbevétel                                                                            | 4.765.300                               | 616.985                                                | 1.906.689                                         | 740.819                                        | 473.349              | 600.297                                 | 21.976.907                             | 3.086.205          | 0                             | 34.166.552  |
| Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel                                                                | 20.397                                  | 615                                                    | 0                                                 | 0                                              | 0                    | 1.154.017                               | 0                                      | 0                  | -1.175.029                    | 0           |
| Árbevétel összesen                                                                                               | 4.785.697                               | 617.600                                                | 1.906.689                                         | 740.819                                        | 473.349              | 1.754.314                               | 21.976.907                             | 3.086.205          | -1.175.029                    | 34.166.552  |
| Finanszírozási bevételek                                                                                         | 376.039                                 | 66                                                     | 63.317                                            | 50                                             | 0                    | -818.756                                | 326.796                                | 686.152            | 0                             | 633.665     |
| Finanszírozási ráfordítások                                                                                      | -4.647.722                              | -356.377                                               | -970.416                                          | -52.794                                        | 0                    | -1.091.807                              | -680.132                               | -1.531.943         | 0                             | -9.331.191  |
| Adózás előtti eredmény                                                                                           | 1.570.922                               | 3.863.496                                              | -521.309                                          | 306.880                                        | -115.754             | 10.365.477                              | 4.285.876                              | 2.082.448          | 0                             | 21.838.036  |
| Nyereségadó                                                                                                      | 508.215                                 | -504.711                                               | 140.293                                           | 15.962                                         | -26.846              | -321.034                                | -84.490                                | -402.464           | 0                             | -675.074    |
| Eszközök összesen                                                                                                | 471.115.201                             | 64.234.780                                             | 112.663.925                                       | 5.972.714                                      | 1.039.574            | 41.192.617                              | 136.029.318                            | 59.431.860         | 0                             | 891.679.989 |
| Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek                                                                        | 301.279.266                             | 31.134.937                                             | 76.583.721                                        | 4.036.042                                      | 182.906              | 68.677.175                              | 159.382.712                            | 71.222.588         | 0                             | 712.499.346 |
| Értékcsökkenés és amortizáció                                                                                    | -47.029                                 | -20.272                                                | -7.449                                            | -117.934                                       | 0                    | -99.977                                 | -1.370                                 | -390.761           | 0                             | -684.791    |
| Részesedés társult vállalkozások eredményéből                                                                    | 0                                       | 0                                                      | -681.440                                          | 0                                              | 0                    | 92.698                                  | 769.527                                | 0                  | 0                             | 180.786     |
| Részesedések társult vállalkozásokban                                                                            | 0                                       | 0                                                      | 20.595.777                                        | 0                                              | 0                    | 4.700.091                               | 4.963.186                              | 0                  | 0                             | 30.259.054  |

## Földrajzi információk

|                                                 | <b>Árbevétel csoporton kívüli vevőktől</b> |                                          | <b>Befektetett eszközök *</b> |                           |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
|                                                 | <b>2022. június 30-án végződő 6 hónap</b>  | <b>2021 június 30-án végződő 6 hónap</b> | <b>2022. június 30.</b>       | <b>2021. december 31.</b> |
|                                                 | ezer Ft                                    | ezer Ft                                  | ezer Ft                       | ezer Ft                   |
| Magyarország                                    | 13.579.590                                 | 6.489.374                                | 265.796.970                   | 318.687.009               |
| <i>ebből megszűnő tevékenységhez kapcsolódó</i> | 0                                          | 2.018.945                                | n.a.                          | n.a.                      |
| Lengyelország                                   | 40.488.672                                 | 27.669.608                               | 182.233.726                   | 98.731.820                |
| Bulgária                                        | 2.988                                      | 7.570                                    | 0                             | 0                         |
|                                                 | <b>54.071.249</b>                          | <b>34.166.552</b>                        | <b>448.030.696</b>            | <b>417.418.829</b>        |

\* A befektetett eszközök nem tartalmazzák a pénzügyi instrumentumokat és a halasztott adó eszközöket

A Csoportnak sem 2022, sem 2021 első félévében nem volt olyan vevője, melytől az árbevétel 10%-át meghaladó összegű árbevétele származott.

## 8. Jövedelemadók

### 8.1 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

|                                    | 2022. június 30.<br>(nem auditált) | 2021.<br>december 31. |
|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                    | ezer Ft                            | ezer Ft               |
| <b>Tárgyévi adókövetelések</b>     |                                    |                       |
| Adó túlfizetés                     | 1.856.867                          | 1.217.420             |
|                                    | <b>1.856.867</b>                   | <b>1.217.420</b>      |
| <b>Tárgyévi adókötelezettségek</b> |                                    |                       |
| Fizetendő jövedelemadó             | 3.291.851                          | 1.180.899             |
|                                    | <b>3.291.851</b>                   | <b>1.180.899</b>      |

### 8.2 Halasztott adók egyenlege

|                                                | 2022. június 30.<br>(nem auditált) | 2021.<br>december 31. |
|------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                                | ezer Ft                            | ezer Ft               |
| <b>Átmeneti eltérések adóhatása</b>            |                                    |                       |
| Tárgyi eszközök                                | -3.156.332                         | -1.893.315            |
| Készletek                                      | -3.763.976                         | -2.594.075            |
| Kamat-swap ügyletek                            | -254.157                           | 1.117.546             |
| Kötvények, hitelek átértékelése                | 842.217                            | 344.163               |
| Adott kölcsönök átértékelése                   | -1.213.266                         | -915.279              |
| Céltartalékok                                  | 2.406.664                          | 1.035.225             |
| Kétes követelések                              | 48.418                             | 40.059                |
| Halasztott bevételek                           | -55.553                            | -59.044               |
| Társult vállalkozások                          | -1.460.462                         | -1.013.037            |
| Hosszú lejáratú befektetések átértékelése      | 13.481.994                         | 9.566.505             |
| Befektetési célú ingatlanok valós értéke       | -15.396.958                        | -16.810.828           |
| Egyéb                                          | -67.064                            | 13.775                |
|                                                | <b>-8.588.475</b>                  | <b>-11.168.305</b>    |
| <b>Fel nem használt továbbvihető veszteség</b> |                                    |                       |
| Továbbvihető veszteségre jutó adó              | 5.569.744                          | 5.148.344             |
| <b>Halasztott adó követelés értékvesztése</b>  | <b>-15.127.816</b>                 | <b>-11.042.795</b>    |
| <b>Nettó halasztott adó kötelezettség</b>      | <b>-18.146.547</b>                 | <b>-17.062.756</b>    |

A továbbvihető veszteségek várhatóan a következő időszakokban felhasználásra kerülnek, így a kimutatott halasztott adó eszközök megtérülnek.

Az előző táblázatban a halasztott adó eszközök és kötelezettségek jogcímenkénti megbontásban kerültek bemutatásra. A beszámolóban a jogilag összevonható tételek nettó módon kerültek beállításra a mérlegben. A halasztott adó eszközök és a halasztott adó kötelezettségek bemutatása a mérlegben az alábbiak szerint történik:

|                                    | <b>2022. június 30.</b><br><b>(nem auditált)</b> | <b>2021.</b><br><b>december 31.</b> |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                    | ezer Ft                                          | ezer Ft                             |
| Halasztott adó eszközök            | 7.280.844                                        | 6.234.264                           |
| Halasztott adó kötelezettségek     | 25.427.391                                       | 23.297.020                          |
| Nettó halasztott adó kötelezettség | -18.146.547                                      | -17.062.756                         |

A Csoport működését a leányvállalat működése országának megfelelően az alábbiak szerint terheli társasági adó fizetési kötelezettség:

|               | Alkalmazandó társasági adókulcs |
|---------------|---------------------------------|
|               | %                               |
| Bulgária      | 10                              |
| Lengyelország | 19                              |
| Magyarország  | 9                               |

## 9. Ingatlanok, gépek és berendezések

|                                               | 2022. június 30.<br>(nem auditált) | 2021.<br>december 31. |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                               | ezer Ft                            | ezer Ft               |
| Bekerülési érték                              | 17.592.606                         | 17.193.570            |
| Halmozott értékcsökkenés                      | -5.243.718                         | -4.809.173            |
|                                               | 12.348.888                         | 12.384.397            |
| Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 6.624.867                          | 7.198.539             |
| Gépek és berendezések                         | 2.519.681                          | 2.100.731             |
| Folyamatban lévő beruházások                  | 833.028                            | 716.044               |
| Használatijog-eszközök                        | 2.371.312                          | 2.369.083             |
|                                               | 12.348.888                         | 12.384.397            |

|                                                                | Használati<br>jog-<br>eszközök | Ingatlanok és<br>kapcsolódó<br>vagyoni értékű<br>jogok | Gépek és<br>berendezések | Folyamatban<br>lévő<br>beruházások | Összesen   |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------|
|                                                                | ezer Ft                        | ezer Ft                                                | ezer Ft                  | ezer Ft                            | ezer Ft    |
| <b>Bekerülési érték</b>                                        |                                |                                                        |                          |                                    |            |
| Egyenleg 2020. december 31-én                                  | 1.000.035                      | 8.022.494                                              | 3.432.707                | 623.127                            | 13.078.363 |
| Növekedés                                                      | 1.885.956                      | 218.383                                                | 796.319                  | 1.107.619                          | 4.008.277  |
| Leányvállalat vásárlása során szerzett                         | 0                              | 1.271.711                                              | 474.734                  | 0                                  | 1.746.445  |
| Átsorolás befektetési célú ingatlanok<br>közül                 | 0                              | 272.914                                                | 0                        | 0                                  | 272.914    |
| Átsorolás értékesítésre tartottnak<br>minősített eszközök közé | 0                              | 0                                                      | 0                        | 0                                  | 0          |
| Csökkenés eszközök aktiválása miatt                            | 0                              | 0                                                      | 0                        | -1.014.702                         | -1.014.702 |
| Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt                      | -137.345                       | -113.625                                               | -700.026                 | 0                                  | -950.996   |
| Lízing újraértékelés                                           | -1.431                         | 0                                                      | 0                        | 0                                  | -1.431     |
| Külföldi leányvállalatok ártértékelésének<br>hatása            | 0                              | 27.336                                                 | 27.364                   | 0                                  | 54.700     |
| Egyenleg 2021.12.31-én                                         | 2.747.215                      | 9.699.213                                              | 4.031.098                | 716.044                            | 17.193.570 |
| Növekedés                                                      | 175.239                        | 122.916                                                | 771.080                  | 1.040.150                          | 2.109.385  |
| Leányvállalat vásárlása során szerzett                         | 0                              | 0                                                      | 423.654                  | 0                                  | 423.654    |
| Átsorolás befektetési célú ingatlanok<br>közül                 | 0                              | 679                                                    | 83.246                   | 0                                  | 83.925     |
| Átsorolás értékesítésre tartottnak<br>minősített eszközök közé | 0                              | -1.308.294                                             | -176.041                 | -1.294                             | -1.485.629 |
| Csökkenés eszközök aktiválása miatt                            | 0                              | 0                                                      | 0                        | -893.996                           | -893.996   |
| Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt                      | 0                              | -7.119                                                 | -280.332                 | -27.876                            | -315.327   |
| Lízing újraértékelés                                           | 33.521                         | 0                                                      | 0                        | 0                                  | 33.521     |
| Külföldi leányvállalatok ártértékelésének<br>hatása            | 106.082                        | 191.109                                                | 163.688                  | 0                                  | 460.879    |
| Csökkenés kifizetett lízingek miatt                            | -17.376                        | 0                                                      | 0                        | 0                                  | -17.376    |
| Egyenleg 2022.06.30-án<br>(nem auditált)                       | 3.044.681                      | 8.698.504                                              | 5.016.393                | 833.028                            | 17.592.606 |

|                                                             | Használati<br>jog-<br>eszközök | Ingatlanok és<br>kapcsolódó<br>vagyon értékű<br>jogok | Gépek és<br>berendezések | Folyamatban<br>lévő<br>beruházások | Összesen   |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------|
|                                                             | ezer Ft                        | ezer Ft                                               | ezer Ft                  | ezer Ft                            | ezer Ft    |
| <b>Halmazott értékcsökkenés</b>                             |                                |                                                       |                          |                                    |            |
| Egyenleg 2020.12.31-én                                      | 244.974                        | 1.814.669                                             | 1.606.308                | 0                                  | 3.665.951  |
| Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás   | 745.115                        | 216.441                                               | 461.888                  | 0                                  | 1.423.444  |
| Tárgyévben elszámolt értékvesztés                           | 0                              | 0                                                     | 0                        | 0                                  | 0          |
| Cégvásárlás során szerzett értékcsökkenési leírás           | 0                              | 465.499                                               | 191.917                  | 0                                  | 657.416    |
| Kivezetés                                                   | -625.890                       | -4.497                                                | -351.868                 | 0                                  | -982.255   |
| Külföldi leányvállalatok ártértékelésének hatása            | 13.933                         | 8.562                                                 | 22.122                   | 0                                  | 44.617     |
| Egyenleg 2021.12.31-én                                      | 378.132                        | 2.500.674                                             | 1.930.367                | 0                                  | 4.809.173  |
| Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás   | 442.083                        | 146.622                                               | 284.037                  | 0                                  | 872.742    |
| Tárgyévben elszámolt értékvesztés                           |                                | 0                                                     | 0                        | 0                                  | 0          |
| Cégvásárlás során szerzett értékcsökkenési leírás           | 0                              | 0                                                     | 368.997                  | 0                                  | 368.997    |
| Kivezetés                                                   | -164.506                       | 0                                                     | -46.423                  | 0                                  | -210.929   |
| Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé | 0                              | -639.476                                              | -135.331                 | 0                                  | -774.807   |
| Külföldi leányvállalatok ártértékelésének hatása            | 17.660                         | 65.817                                                | 95.065                   | 0                                  | 178.542    |
| Egyenleg 2022.06.30-án<br>(nem auditált)                    | 673.369                        | 2.073.637                                             | 2.496.712                | 0                                  | 5.243.718  |
|                                                             | Használati<br>jog-<br>eszközök | Ingatlanok és<br>kapcsolódó<br>vagyon értékű<br>jogok | Gépek és<br>berendezések | Folyamatban<br>lévő<br>beruházások | Összesen   |
|                                                             | ezer Ft                        | ezer Ft                                               | ezer Ft                  | ezer Ft                            | ezer Ft    |
| <b>Nettó érték</b>                                          |                                |                                                       |                          |                                    |            |
| Egyenleg 2021.12.31-én                                      | 2.369.083                      | 7.198.539                                             | 2.100.731                | 716.044                            | 12.384.397 |
| Egyenleg 2022.06.30-án<br>(nem auditált)                    | 2.371.312                      | 6.624.867                                             | 2.519.681                | 833.028                            | 12.348.888 |

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

|                        |                                                                                                                                                                              |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Épületek               | 20 év                                                                                                                                                                        |
| Gépek és berendezések  | 5-15 év                                                                                                                                                                      |
| Használatijog-eszközök | A használatijog-eszköz értékcsökkenését a kezdőnaptól a használatijog-eszköz hasznos élettartamának vége és a lízingfutamidő vége közül a korábbi időpontig kell elszámolni. |

**10. Befektetési célú ingatlanok**

|                                                                    | Befektetési<br>célú<br>ingatlanok | Folyamatban<br>lévő<br>befektetési<br>célú ingatlan<br>beruházások | Összesen    |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                                                    | ezer Ft                           | ezer Ft                                                            | ezer Ft     |
| Befektetési célú ingatlanok értéke 2020.12.31-én                   | 374.935.759                       | 69.174.499                                                         | 444.110.258 |
| Beruházási ráfordítások                                            | 0                                 | 31.686.670                                                         | 31.686.670  |
| Eszközök átértékelése                                              | 14.066.760                        | 5.941.854                                                          | 20.008.614  |
| Elkészült beruházások                                              | 16.631.836                        | -16.631.836                                                        | 0           |
| Átsorolás folyamatban lévő beruházásokra                           | -6.493.700                        | 6.493.700                                                          | 0           |
| Leányvállalat vásárlása során szerzett                             | 8.781.929                         | 0                                                                  | 8.781.929   |
| Értékesítés                                                        | -85.212.694                       | 0                                                                  | -85.212.694 |
| Értékesítésre tartott eszközök közé átsorolás                      | -52.964.481                       | -35.672.311                                                        | -88.636.792 |
| Készletek közül átsorolás                                          | 0                                 | 10.666.249                                                         | 10.666.249  |
| Készletek közé átsorolás                                           | -3.295.432                        | -1.052.010                                                         | -4.347.442  |
| Tárgyi eszközök közé átsorolás                                     | -272.914                          | 0                                                                  | -272.914    |
| Devizás átértékelés hatása                                         | 1.420.712                         | 788.427                                                            | 2.209.139   |
| Befektetési célú ingatlanok értéke 2021.12.31-én                   | 267.597.775                       | 71.395.242                                                         | 338.993.017 |
| Beruházási ráfordítások                                            | 0                                 | 19.097.706                                                         | 19.097.706  |
| Eszközök átértékelése                                              | 18.569.812                        | 676.327                                                            | 19.246.139  |
| Elkészült beruházások                                              | 8.678.505                         | -8.678.505                                                         | 0           |
| Átsorolás folyamatban lévő beruházásokra                           | 0                                 | 0                                                                  | 0           |
| Leányvállalat vásárlása során szerzett                             | 20.139.545                        | 0                                                                  | 20.139.545  |
| Értékesítés                                                        | 0                                 | 0                                                                  | 0           |
| Értékesítésre tartott eszközök közé átsorolás                      | -17.374.551                       | 0                                                                  | -17.374.551 |
| Készletek közül átsorolás                                          | 0                                 | 0                                                                  | 0           |
| Készletek közé átsorolás                                           | 0                                 | 0                                                                  | 0           |
| Tárgyi eszközök közé átsorolás                                     | -679                              | -83.246                                                            | -83.925     |
| Devizás átértékelés hatása                                         | 3.241.192                         | 3.729.749                                                          | 6.970.941   |
| Befektetési célú ingatlanok értéke 2022.06.30-án<br>(nem auditált) | 300.851.599                       | 86.137.273                                                         | 386.988.872 |

A befektetési célú ingatlanok között bérbeadott ingatlanokat, valamint fejlesztésre váró ingatlanokat mutat ki a Csoport.

Az Airport City Ingatlanbefektetési Kft. és az Airport City Phase B Ingatlanbefektetési Kft. üzletrészeinek 100%-os felvásárlásával a befektetési célú ingatlanok értéke 20.139.545 ezer forint értékben növekedett.

12 hónapon belüli értékesítési szándék miatt a Csoport az értékesítésre tartott eszközök közé sorolta a Manhattan Development Global Kft., valamint a MÁRIÁSSY HÁZ Kft.-ben található telkeket és ingatlanokat, továbbá a wrocław City2 irodaházat összesen 17.374.551 ezer forint értékben.

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat külső és belső szakértőkkel értékeltette fel, hogy megállapítsa azok valós értékét. A valós érték megállapításához a következő módszereket használták a szakértők:

- Piaci vagy forgalmi értékelés összehasonlító adatok alapján
- Újraelőállítási értékmódszer
- Hozadék értékmódszer (bérbeadott ingatlan elsődlegesen)

A fenti értékelések a valós érték hierarchia 3. szintjén helyezkednek el, két befektetési célú ingatlan kivételével 844.010 ezer Ft értékben, amelyek a valós érték hierarchia 2. szintjén helyezkednek el. Átsorolás a valós érték hierarchia szintjei között 2022. I. félévében nem történt. Az értékelési technikák tekintetében nem történt változás. A befektetési célú ingatlanok valós érték változása az átfogó jövedelemkimutatásban a „Befektetésből származó bevétel” soron jelenik meg.

Az értékelések során nem megfigyelhető inputnak minősül az értékelések során alkalmazott diszkontráta. Az értékelések során alkalmazott diszkontráták a következő tartományba esnek 3,79%-10,0%.

A magyarországi ingatlanok esetében a külső értékeléseket megfelelő szakmai minősítéssel rendelkező értékbecslők készítik el, akiknek az értékelendő befektetési célú ingatlan körzetében és kategóriájában közelmúltbeli tapasztalatai vannak. A magyarországi befektetési célú ingatlanok beszámolóban szereplő teljes értékéből 98,42% az említett szakértelemmel rendelkező harmadik fél értékbecslő értékbecslése alapján került bemutatásra. A lengyelországi ingatlanok valós értéke az igazgatóság jóváhagyásával készül, mely során felhasználásra kerülnek ismert piaci tranzakciók, ajánlatok, előszerződések, valamint az értékelésben résztvevők iparági ismeretei és tapasztalatai. A lengyelországi befektetési célú ingatlanok közül egy ingatlan valós értéke 314.131 ezer Ft értékben, külső értékbecslő alapján került meghatározásra.

## 11. Goodwill

|                                                             | Goodwill |
|-------------------------------------------------------------|----------|
|                                                             | ezer Ft  |
| <b>Bekerülési érték</b>                                     |          |
| 2020. december 31-én                                        | 607.015  |
| Leányvállalat vásárlása során keletkezett                   | 0        |
| Leányvállalat értékesítése során kivezetve                  | 0        |
| Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé | 0        |
| 2021. december 31-én                                        | 607.015  |
| Leányvállalat vásárlása során keletkezett                   | 0        |
| Leányvállalat értékesítése során kivezetve                  | 0        |
| 2022. június 30-án (nem auditált)                           | 607.015  |
| <b>Halmazott értékvesztés</b>                               |          |
| 2020. december 31-én                                        | 0        |
| Tárgyévi értékvesztés                                       | 27.853   |
| Leányvállalat értékesítése során kivezetve                  | 0        |
| 2021. december 31-én                                        | 27.853   |
| Tárgyévi értékvesztés                                       | 0        |
| Leányvállalat értékesítése során kivezetve                  | 0        |
| 2022. június 30-án (nem auditált)                           | 27.853   |
| <b>Nettó érték</b>                                          |          |
| 2020. december 31-én                                        | 607.015  |
| 2021. december 31-én                                        | 579.162  |
| 2022. június 30-án (nem auditált)                           | 579.162  |

## 12. Immateriális javak

A tárgyidőszakban az immateriális javak nem változtak jelentős mértékben, a növekedésüket a külföldi leányvállalatok ártértékelésének hatása okozta.

### 13. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2022.06.30-án a következők:

| Leányvállalat neve                                      | Tevékenységi köre         | Cégbejegyzés és működés helye | Tulajdoni és szavazati arány (%) |            |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------|
|                                                         |                           |                               | 2022.06.30                       | 2021.12.31 |
| Airport City Kft.                                       | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 0,00       |
| Airport City Phase B Kft.                               | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 0,00       |
| ANDRÁSSY PALOTA Kft.                                    | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| ASPECTUS ARCHITECT Zrt.                                 | építésmérnöki tevékenység | Magyarország                  | 92,25                            | 92,25      |
| Aurora Alapok Alapja                                    | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| BCE Universitas Kft. (2022.02.04-től: RPORT COURT Kft.) | vagyongazdálkodás         | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| BUILDWING Kft.                                          | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| Bulmag Real Estate Eood                                 | ingatlan forgalmazás      | Bulgária                      | 51,00                            | 51,00      |
| BULWIN Kft.                                             | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 51,00                            | 51,00      |
| C.3.I Management Eood                                   | ingatlan forgalmazás      | Bulgária                      | 51,00                            | 51,00      |
| "CS36" Kft.                                             | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| EAST GATE BUSINESS PARK Kft.                            | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| ECOSERWING Kft.                                         | vagyongazdálkodás         | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| ECOTRANS INGATLAN Kft.                                  | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| EURÉKA PARK Kft.                                        | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.                   | alapkezelés               | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alap                 | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap                | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| Gladiátor V. Alapok Alapja                              | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap                 | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap       | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| Gorba EOOD                                              | ingatlan forgalmazás      | Bulgária                      | 51,00                            | 51,00      |
| KÖNYVESPART Kft.                                        | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| KRAOT Kft.                                              | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap            | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap           | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| LIVING III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap          | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| LIVING IV. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap           | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 0,00       |
| LIVING V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap            | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 0,00       |
| LIVING-Service Kft.                                     | építmény üzemeltetés      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| LIVING-Szabolcs Kft.                                    | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 55,00                            | 55,00      |
| LOGIWIN Kft.                                            | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| Magnum Hungaria Invest Kft.                             | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| Manhattan Development Global Kft.                       | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| MÁRIÁSSY HÁZ Kft.                                       | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| MEDIUS Tours Kft.                                       | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| MEVINVEST Kft.                                          | vagyongazdálkodás         | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| MOM-Park MFC Kft. „v.a.”                                | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| ParkWest 2 Kft.                                         | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 55,00                            | 55,00      |
| Property Service Kft.                                   | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| PROPWIN Kft.                                            | ingatlan forgalmazás      | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |

| Leányvállalat neve                                         | Tevékenységi köre                       | Cégbejegyzés és működés helye | Tulajdoni és szavazati arány (%) |            |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------|
|                                                            |                                         |                               | 2022.06.30                       | 2021.12.31 |
| PROWINEMP Munkavállalói Rész tulajdonosi Program Szervezet | MRP Szervezet                           | Magyarország                  | 0,00                             | 0,00       |
| PW3 Kft.                                                   | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 55,00                            | 0,00       |
| REALWINGEST Kft.                                           | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| S-HOTEL Kft.                                               | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| Skylight City Kft.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| SOPIANAE-PROJEKT Kft.                                      | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| TCW ARRABONA Kft.                                          | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| TCW HONVÉD IRODAHÁZ Kft.                                   | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| TCW Liget Kft.                                             | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| TCW QUATTRO Kft.                                           | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| TCW Zrt.                                                   | üzletviteli tanácsadás, ingatlankezelés | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| TSZ DEVELOPMENT Kft.                                       | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| TSZ PORTFOLIO Kft.                                         | vagyongazdálkodás                       | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| TUDINGMA Kft.                                              | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| URBAN CONSTRUCT Kft.                                       | építési tevékenység                     | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| V 45 Kft.                                                  | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WEU-Invest Kft. „v.a.”                                     | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINASSET Kft.                                              | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINCENTER EUROPE Kft.                                      | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINDEVELOP PROJEKT Kft.                                    | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINDIRECT Kft.                                             | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINERSZ-ING Kft.                                           | vagyongazdálkodás                       | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WING IHC Zrt.                                              | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WING Zrt.                                                  | ingatlan fejlesztés                     | Magyarország                  | 96,67                            | 97,36      |
| WINGEUROPE Zrt.                                            | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINGLINE Kft.                                              | vagyongazdálkodás                       | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINGPROP Zrt.                                              | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINGREAL Kft.                                              | vagyongazdálkodás                       | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINGSERVE Kft.                                             | vagyongazdálkodás                       | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINHUN PROJEKT Kft.                                        | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINMEGA Kft.                                               | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINPARK PROJEKT Kft.                                       | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINSZERIM Kft.                                             | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINSZIM Kft.                                               | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WINTSZ Kft.                                                | vagyongazdálkodás                       | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WIPNORG Kft.                                               | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WPR Alfa Kft.                                              | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WPR Éta Kft. „v.a.”                                        | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WPR MÉDIA Kft.                                             | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WPROPA CENTER Kft.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WPROP-Invest Kft. „v.a.”                                   | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WPR PORT Kft.                                              | szálloda üzemeltetés                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| WPR QUARTUS Kft.                                           | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| Yorven EOOD                                                | ingatlan forgalmazás                    | Bulgária                      | 51,00                            | 51,00      |
| Lisala Sp. z o.o.                                          | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 94,50                            | 94,50      |

| Leányvállalat neve                                       | Tevékenységi köre                       | Cégbejegyzés és működés helye | Tulajdoni és szavazati arány (%) |            |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------|
|                                                          |                                         |                               | 2022.06.30                       | 2021.12.31 |
| Echo Investment S.A.                                     | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 66,00                            | 66,00      |
| 53 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji              | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| "Avatar - "Grupa Echo" Sp. z o.o." SKA                   | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Babka Tower - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.              | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji       | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| City Space - GP Sp. z o.o.                               | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.                 | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.               | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| City Space Management Sp. z o.o.                         | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Cornwall Investments Sp. z o.o.                          | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Dagnall Sp. z o.o.                                       | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp.K. | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Doxent Investments Sp. z o.o.                            | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. SKA      | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo - Advisory Services Sp. z o.o.                      | üzletviteli tanácsadás                  | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo - Arena Sp. z o.o.                                  | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo - Aurus Sp. z o.o.                                  | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo - Babka Tower Sp. z o.o. w likwidacji               | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.                    | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.              | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo - Galaxy Sp. z o.o. w likwidacji                    | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Galaxy - "Grupa Echo" Sp. z o.o. SKA                     | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.                           | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp.K.                     | ingatlan fejlesztés                     | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.                  | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Opolska Business Park - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.    | ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.                      | építési tevékenység                     | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo - SPV 7 Sp. z o.o.                                  | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.        | számviteli szolgáltatás                 | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo Investment Project 1 S.R.L.                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Echo Investment Project Management S.R.L.                | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Elektrownia RE Sp. z o.o.                                | ingatlan fejlesztés                     | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Fianar Investments Sp. z o.o.                            | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K.       | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                 | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA               | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Gleann Sp. z o.o. w likwidacji                           | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Gosford Investments Sp. z o.o.                           | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| GRO Nieruchomości Sp. z o.o.                             | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Grupa Echo Sp. z o.o.                                    | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |

| Leányvállalat neve                                     | Tevékenységi köre       | Cégbejegyzés és működés helye | Tulajdoni és szavazati arány (%) |            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------|
|                                                        |                         |                               | 2022.06.30                       | 2021.12.31 |
| Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                     | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA          | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. SKA           | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji        | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji  | csoportfinanszírozás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Park Rozwoju III - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.       | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Perth Sp. z o.o.                                       | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| PHS - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.                    | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Potton Sp. z o.o.                                      | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                        | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Princess Investment Sp. z o.o.                         | lakóingatlan fejlesztés | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                  | csoportfinanszírozás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji    | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.         | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.         | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K.               | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji    | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| React - Dagnall Sp. z o.o. SKA                         | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. SKA       | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. SKA                   | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji    | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA      | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                  | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt CS Sp. z o.o. w likwidacji                     | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 104 Sp. z o.o. w likwidacji             | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.                          | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.                          | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.                          | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.                          | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.                          | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.                          | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. w likwidacji             | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.                          | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.                          | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |

| Leányvállalat neve                                   | Tevékenységi köre                       | Cégbejegyzés és működés helye | Tulajdoni és szavazati arány (%) |            |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------|
|                                                      |                                         |                               | 2022.06.30                       | 2021.12.31 |
| Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.                        | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.                        | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.                        | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.                        | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.                        | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.                        | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.                        | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.                        | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp.K.                  | ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.                        | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp.K.                  | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.                        | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.            | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.            | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.          | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| 142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.               | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.            | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt 147 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.            | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. w likwidacji            | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.                         | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA       | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Projekt Saska Sp. z o.o.                             | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 95,00                            | 95,00      |
| Pudsey Sp. z o.o.                                    | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Pure Systems Sp. z o.o.                              | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Q22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.                  | ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Sagittarius - "Grupa Echo" p. z o.o. Sp.K.           | ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Seaford Sp. z o.o.                                   | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Selmer Investments Sp. z o.o.                        | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.K.                  | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Senja 2 Sp. z o.o.                                   | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Shanklin Sp. z o.o. w likwidacji                     | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Stranraer Sp. z o.o.                                 | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Strood Sp. z o.o.                                    | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Swanage Sp. z o.o.                                   | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Symetris - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.             | ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. SKA          | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |

| Leányvállalat neve                            | Tevékenységi köre       | Cégbejegyzés<br>és működés<br>helye | Tulajdoni és<br>szavazati arány<br>(%) |            |
|-----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|------------|
|                                               |                         |                                     | 2022.06.30                             | 2021.12.31 |
| ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.     | lakóingatlan fejlesztés | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Villea Investments Sp. z o.o.                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Bowen Sp. z o.o.                              | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| RPGZ IX Sp. z o.o.                            | lakóingatlan fejlesztés | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| DKR Echo Investment sp. z o.o.                | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| DKR Echo Invest S.A.                          | vagyongazdálkodás       | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom S.A.                                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 74,32                                  | 74,32      |
| Archicom Residential sp. z o.o.               | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Residential 2 sp. z o.o.             | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom sp. z o.o.                           | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Consulting sp. z o.o.                | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Stabłowice sp. z o.o.                | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.                 | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Bartoszewice 1 sp. z o.o.                     | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości sp. z o.o.             | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.           | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.           | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.           | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.           | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.           | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.           | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.           | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.           | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.          | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.          | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.          | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.          | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Poznań sp. z o.o.                    | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.          | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.          | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.          | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.         | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.         | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.         | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.  | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Holding sp. z o.o.                   | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |
| Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.           | ingatlan forgalmazás    | Lengyelország                       | 100,00                                 | 100,00     |

| Leányvállalat neve                                     | Tevékenységi köre                       | Cégbejegyzés és működés helye | Tulajdoni és szavazati arány (%) |            |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------|
|                                                        |                                         |                               | 2022.06.30                       | 2021.12.31 |
| Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.                    | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom Jagodno sp. z o.o.                            | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.                   | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom Marina 3 sp. z o.o.                           | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom Marina 4 sp. z o.o.                           | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom Marina 5 sp. z o.o.                           | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| TN Stabłowice 1 sp. z o.o.                             | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.                  | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.                        | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.                   | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.      | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom Investment sp. z o.o.                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Strzegomska Nowa sp. z o.o.                            | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| AD Management sp. z o.o.                               | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.   | ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom Asset Management sp. z o.o.                   | számviteli szolgáltatás                 | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom Fin sp. z o.o.                                | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| P16 Inowrocławska sp. z o.o.                           | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Altona Investments sp. z o.o.                          | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |
| Archicom RW sp. z o.o.                                 | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 100,00                           | 100,00     |

A lengyelországi leányvállalatokat a Csoport az Echo Investment S.A.-n keresztül tulajdonolja, amelyben a Csoport 66,00%-os részesedéssel rendelkezik.

## 14. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

### 14.1 Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

A Társaság közös vezetésű és társult vállalkozásai 2022.06.30-án a következők:

| Vállalkozás neve                       | Tevékenységi köre      | Cégbejegyzés és működés helye | Tulajdoni és szavazati arány (%) |
|----------------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
|                                        |                        |                               | 2022.06.30 (2021.12.31)          |
| AKKO Invest Nyrt.                      | vagyongazdálkodás      | Magyarország                  | 30,10 (30,10)                    |
| PW3 Kft.                               | ingatlan forgalmazás   | Magyarország                  | 0,00 (19,75)                     |
| Sky I. Magántőke Alap                  | vagyongazdálkodás      | Magyarország                  | 0,00 (78,00)                     |
| Rosehill Investments Sp. z o.o.        | vagyongazdálkodás      | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| Berea Sp. z o.o.                       | ingatlan forgalmazás   | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.K.    | ingatlan forgalmazás   | Lengyelország                 | 46,20 (46,20)                    |
| Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.          | vagyongazdálkodás      | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Poland Sp. z o.o.                  | vagyongazdálkodás      | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.              | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.            | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.        | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Leasing Sp. z o.o.                 | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o. | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.        | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R RE Sp. z o.o.                      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.           | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.     | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.               | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| Pimech Invest Sp. z o.o.               | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| M2 Hotel Sp. z o.o.                    | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.               | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Kraków JP II Sp. z o.o.            | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.     | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.         | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o.   | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| M2 Biuro Sp. z o.o.                    | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.        | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o.  | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R SPV 10 Sp. z o.o.                  | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Wrocław Grabiszewska Sp. z o.o.    | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o.    | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| Hotel Kraków Zabłocie Sp. z o.o.       | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| Hotel Kraków Młyńska Sp. z o.o.        | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (0,00)                     |
| Hotel Poznań Dmowskiego Sp. z o.o.     | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (0,00)                     |

A Csoport tárgyévben értékesítette a Sky I. Magántőkealap befektetési jegyeinek 78%-át megtestesítő értékpapírcsomag tulajdonjogát.

A Vezetés megállapította, hogy a közös vállalatok felett – a tulajdoni hányadtól függetlenül – nincs meg a Csoport egyoldalú képessége azok irányítására, így azokat tőkemódszerrel vonja be a konszolidált pénzügyi kimutatásokba.

A Csoport társult és közös vezetésű vállalkozásaira vonatkozó pénzügyi adatok az alábbiak szerint alakultak (az összesített adatok az egyedi IFRS pénzügyi kimutatások alapján kerülnek bemutatásra):

|                                                                  | <b>2022. június 30.</b><br><b>(nem auditált)</b> | <b>2021.</b><br><b>december 31.</b> |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Forgóeszközök                                                    | 30.753.145                                       | 42.422.998                          |
| Befektetett eszközök                                             | 371.098.397                                      | 455.987.283                         |
| Eszközök összesen                                                | 401.851.542                                      | 498.410.281                         |
| Rövid lejáratú kötelezettségek                                   | 28.241.173                                       | 53.053.373                          |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek                                  | 251.662.189                                      | 309.197.431                         |
| Kötelezettségek összesen                                         | 279.903.362                                      | 362.250.804                         |
| Nettó eszközök                                                   | 121.948.180                                      | 136.159.477                         |
| A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből | 35.972.915                                       | 52.717.284                          |

|                                                             | <b>2022.</b><br><b>június 30-án</b><br><b>végződő 6 hónap</b><br><b>(nem auditált)</b><br>ezer Ft | <b>2021.</b><br><b>június 30-án</b><br><b>végződő 6 hónap</b><br><b>(nem auditált)</b><br>ezer Ft |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Összes árbevétel és befektetési célú bevétel                | 21.354.846                                                                                        | 5.346.870                                                                                         |
| Tárgyidőszaki eredmény összesen                             | 3.848.540                                                                                         | 29.181                                                                                            |
| A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből | 1.154.922                                                                                         | 18.034                                                                                            |

## 15. Készletek

|                                               | <b>2022. június 30.</b><br><b>(nem auditált)</b><br>ezer Ft | <b>2021.</b><br><b>december 31.</b><br>ezer Ft |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Lakóingatlan fejlesztés aktivált költségei    | 17.385.447                                                  | 29.625.083                                     |
| Lakóingatlan fejlesztési céllal tartott telek | 11.136.815                                                  | 8.862.722                                      |
| Befejezetlen termelés                         | 131.075.239                                                 | 117.055.398                                    |
| Áruk                                          | 181.437                                                     | 344.040                                        |
| Alapanyagok                                   | 13.619                                                      | 11.275                                         |
|                                               | 159.792.557                                                 | 155.898.518                                    |

**16. Vevők és egyéb követelések**

|                                                   | <b>2022. június 30.</b><br><b>(nem auditált)</b> | <b>2021.</b><br><b>december 31.</b> |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                   | ezer Ft                                          | ezer Ft                             |
| Vevőkövetelések                                   | 8.896.611                                        | 7.893.973                           |
| Kétes követelésekre képzett értékvesztés          | -3.255.819                                       | -2.908.996                          |
|                                                   | <b>5.640.792</b>                                 | <b>4.984.977</b>                    |
| Aktív időbeli elhatárolások                       | 1.403.441                                        | 1.071.277                           |
| Kedvezményes időszakra jutó vételár elhatárolás   | 617.261                                          | 656.044                             |
| ÁFA követelés                                     | 7.393.190                                        | 7.134.427                           |
| Adott előleg, foglaló                             | 14.235.919                                       | 4.441.197                           |
| Osztalék előleg                                   | 0                                                | 1.024.400                           |
| Egyéb adó- és járulék követelések                 | 1.504.489                                        | 101.283                             |
| Lízing követelés                                  | 0                                                | 0                                   |
| Engedményezésből eredő követelés                  | 15.718                                           | 15.815                              |
| Részesedéssel kapcsolatos követelés               | 0                                                | 500.000                             |
| Ingatlan értékesítésből származó követelés        | 2.363.399                                        | 1.676.985                           |
| Ingatlan vásárláshoz kapcsolódó kötvény követelés | 0                                                | 803.000                             |
| Leányvállalat értékesítéséből származó követelés  | 4.796.962                                        |                                     |
| Egyéb nem jelentős követelések                    | 2.457.972                                        | 1.100.919                           |
|                                                   | <b>34.788.351</b>                                | <b>18.525.347</b>                   |
|                                                   | <b>40.429.143</b>                                | <b>23.510.324</b>                   |

**17. Felhalmozott eredmény és osztalék**

|                                               | <b>2022. első félév</b><br><b>(nem auditált)</b> | <b>2021. első félév</b><br><b>(nem auditált)</b> |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                               | ezer Ft                                          | ezer Ft                                          |
| <b>Nyitó egyenleg (december 31.)</b>          | <b>148.091.070</b>                               | <b>117.988.946</b>                               |
| A Társaság tulajdonosainak betudható eredmény | 9.577.127                                        | 19.796.772                                       |
| Osztalékfizetés                               | -10.558.580                                      | -25.728.282                                      |
| Leányvállalatban lévő részesedés növelése     | 0                                                | 0                                                |
| Leányvállalati részesedés értékesítése        | 0                                                | 0                                                |
| Nem ellenőrző részesedés növekedése           | -981.058                                         | 0                                                |
| Tőkeemelés mértéke                            | -16.500                                          | 0                                                |
| <b>Záró egyenleg (június 30.)</b>             | <b>146.112.059</b>                               | <b>112.057.436</b>                               |

**18. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka**

|                                                                                          | <b>2022. első félév<br/>(nem auditált)</b> | <b>2021. első félév<br/>(nem auditált)</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                                          | ezer Ft                                    | ezer Ft                                    |
| <b>Nyitó egyenleg (december 31.)</b>                                                     | <b>-3.245.362</b>                          | <b>-2.306.119</b>                          |
| Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása                                          | 6.390.297                                  | 1.467.546                                  |
| Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó<br>halasztott adó változás | -575.127                                   | -132.079                                   |
| <b>Záró egyenleg (június 30.)</b>                                                        | <b>2.569.808</b>                           | <b>-970.652</b>                            |

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség 2022. I. félévében 3.266.161 ezer Ft-tal csökkent, míg a kimutatott követelés a tárgyévben 3.124.136 ezer Ft-tal növekedett, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka 6.390.297 ezer Ft-tal növekedett. Mivel a kimutatott kötelezettség értéke csökkent, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 575.127 ezer Ft-tal csökkent.

**19. Nem ellenőrző részesedések**

|                                       | <b>2022. első félév<br/>(nem auditált)</b> | <b>2021. első félév<br/>(nem auditált)</b> |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                       | ezer Ft                                    | ezer Ft                                    |
| <b>Nyitó egyenleg (december 31.)</b>  | <b>66.788.315</b>                          | <b>53.787.258</b>                          |
| Részesedés értékesítése               | 0                                          | 0                                          |
| Tőkeemelés mértéke                    | 16.500                                     | 5.775                                      |
| Leányvállalat részesedés növelés      | 0                                          | 14.286.999                                 |
| Külső tulajdonosnak fizetett osztalék | -2.497.302                                 | -1.182.363                                 |
| Részesedés a felhalmozott eredményből | 3.609.696                                  | 1.266.830                                  |
| Leányvállalat megszerzése             | 1.118.609                                  | 0                                          |
| Nem ellenőrző részesedés növekedése   | 981.058                                    | 0                                          |
| <b>Záró egyenleg (június 30.)</b>     | <b>70.016.876</b>                          | <b>68.164.499</b>                          |

**20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból**

|                                       | <b>2022. június 30.</b><br><b>(nem auditált)</b> | <b>2021.</b><br><b>december 31.</b> |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                       | ezer Ft                                          | ezer Ft                             |
| Bankhitelek                           | 213.791.236                                      | 194.232.232                         |
| Tartozások kötvénykibocsátásból       | 275.545.505                                      | 246.358.845                         |
| Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek | 20.438.785                                       | 18.700.688                          |
|                                       | <b>509.775.526</b>                               | <b>459.291.765</b>                  |
| Rövid lejáratú                        | 123.555.412                                      | 105.977.748                         |
| Hosszú lejáratú                       | 386.220.114                                      | 353.314.017                         |
|                                       | <b>509.775.526</b>                               | <b>459.291.765</b>                  |

A bankhitelek jellemzően referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitelek. A referencia kamatláb a magyar forintban felvett hitelek esetében a Magyar Nemzeti Bank által közzétett aktuális kamatláb (BUBOR), a devizahitelek vonatkozásában az euróban felvett hitelek esetében EURIBOR, míg a zloty-ban felvett hitelek referencia kamatlába a WIBOR. A hitelek hosszú lejáratúak, futamidejük többnyire 3 és 10 év között változik. A hitel futamideje alatt teljesítendő általános kovenáns a hitel ingatlanhoz viszonyított értéke, melyek szerződött minimum értékét a Csoport az érintett hitelek esetében teljesítette.

A bankhitelek fedezete a hitelekből finanszírozott ingatlanokon bejegyzett jelzálog, árbevétel engedményezés, üzletrészen alapított jelzálogjog.

A Csoport által kibocsátott, 2022. június 30-án forgalomban lévő kötvények az alábbiak:

| Kötvény megnevezése         | ISIN kód     | Deviza | Nyitó<br>állomány<br>2022.01.01 | Kibocsátás    | Lejárat     | Záró állomány<br>2022.06.30<br>(nem auditált) | Kamatláb         |
|-----------------------------|--------------|--------|---------------------------------|---------------|-------------|-----------------------------------------------|------------------|
| WINGHOLDING 2022/I          | HU0000359062 | EUR    | 64.184.000                      | 0             | 0           | 64.184.000                                    | FIX 4%           |
| WINGHOLDING 2024/I          | HU0000359070 | EUR    | 23.950.000                      | 0             | 0           | 23.950.000                                    | FIX 4%           |
| WINGHOLDING 2024/II         | HU0000359088 | HUF    | 3.831.000.000                   | 0             | 0           | 3.831.000.000                                 | FIX 4%           |
| WINGHOLDING 2030/I          | HU0000359666 | HUF    | 54.700.000.000                  | 0             | 0           | 54.700.000.000                                | FIX 3,5%         |
| WINGHOLDING 2031/I          | HU0000360805 | HUF    | 25.300.000.000                  | 0             | 0           | 25.300.000.000                                | FIX 3%           |
| WINGHOLDING 2032/I          | HU0000361357 | HUF    | 0                               | 9.000.000.000 | 0           | 9.000.000.000                                 | FIX 5%           |
| 2/2021                      | PLO017000061 | PLN    | 203.410.000                     | 0             | -31.410.000 | 172.000.000                                   | Wibor 6M + felár |
| 1/2019                      | PLECHPS00308 | PLN    | 96.510.000                      | 0             | 0           | 96.510.000                                    | Wibor 6M + felár |
| 1/2020                      | PLO017000012 | PLN    | 150.000.000                     | 0             | 0           | 150.000.000                                   | Wibor 6M + felár |
| 1P/2020                     | PLO017000020 | PLN    | 100.000.000                     | 0             | 0           | 100.000.000                                   | Wibor 6M + felár |
| 1/2021                      | PLO017000046 | PLN    | 195.000.000                     | 0             | 0           | 195.000.000                                   | Wibor 6M + felár |
| F sorozat kibocsátás        | PLECHPS00233 | PLN    | 125.000.000                     | 0             | 0           | 125.000.000                                   | Wibor 6M + felár |
| G sorozat kibocsátás        | PLECHPS00241 | PLN    | 75.000.000                      | 0             | 0           | 75.000.000                                    | Wibor 6M + felár |
| H sorozat kibocsátás        | PLECHPS00266 | PLN    | 50.000.000                      | 0             | -50.000.000 | 0                                             | Wibor 6M + felár |
| I sorozat kibocsátás        | PLECHPS00274 | PLN    | 50.000.000                      | 0             | 0           | 50.000.000                                    | Wibor 6M + felár |
| J and J2 sorozat kibocsátás | PLECHPS00290 | PLN    | 33.832.000                      | 0             | 0           | 33.832.000                                    | Wibor 6M + felár |
| K sorozat kibocsátás        | PLECHPS00324 | PLN    | 0                               | 50.000.000    | 0           | 50.000.000                                    | Wibor 6M + felár |
| L sorozat kibocsátás        | PLECHPS00332 | PLN    | 0                               | 50.000.000    | 0           | 50.000.000                                    | Wibor 6M + felár |
| M sorozat kibocsátás        | PLECHPS00340 | PLN    | 0                               | 40.000.000    | 0           | 40.000.000                                    | Wibor 6M + felár |
| 1P/2021                     | PLO017000053 | PLN    | 151.000.000                     | 0             | 0           | 151.000.000                                   | FIX 5%           |
| 1E/2020                     | PLECHPS00316 | EUR    | 40.000.000                      | 0             | 0           | 40.000.000                                    | FIX 4,5%         |
| A sorozat kibocsátás        | -            | EUR    | 1.900.000                       | 0             | 0           | 1.900.000                                     | 10%<br>2%        |
| B sorozat kibocsátás        | -            | EUR    | 1.800.000                       | 0             | 0           | 1.800.000                                     | 10%<br>2%        |
| C sorozat kibocsátás        | -            | EUR    | 1.000.000                       | 0             | 0           | 1.000.000                                     | 10%<br>2%        |

| Kötvény megnevezése  | ISIN kód     | Deviza | Nyitó<br>állomány | Kibocsátás  | Lejárat     | Záró állomány                | Kamatláb         |
|----------------------|--------------|--------|-------------------|-------------|-------------|------------------------------|------------------|
|                      |              |        | 2022.01.01        |             |             | 2022.06.30<br>(nem auditált) |                  |
| D sorozat kibocsátás | -            | EUR    | 1.000.000         | 0           | 0           | 1.000.000                    | 10%<br>2%        |
| M3/2018              | PLARHCM00065 | PLN    | 50.000.000        | 0           | 0           | 50.000.000                   | Wibor 3M + felár |
| M4/2019              | PLARHCM00073 | PLN    | 60.000.000        | 0           | 0           | 60.000.000                   | Wibor 3M + felár |
| M5/2020              | PLO221800025 | PLN    | 90.000.000        | 0           | -90.000.000 | 0                            | Wibor 3M + felár |
| M6/2021              | PLO221800090 | PLN    | 0                 | 110.000.000 | 0           | 110.000.000                  | Wibor 3M + felár |

## 21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

|                                                                                | 2022. június 30.<br>(nem auditált) | 2021.<br>december 31. |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                | ezer Ft                            | ezer Ft               |
| <b>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek</b>                   |                                    |                       |
| Kamat-swap ügyletek                                                            | 300.171                            | 3.566.332             |
| Vételi opció                                                                   | 4.344.111                          | 4.086.869             |
| Egyéb származékos ügyletek                                                     | 56.691                             | 0                     |
|                                                                                | <b>4.700.973</b>                   | <b>7.653.201</b>      |
|                                                                                |                                    |                       |
|                                                                                | 2022. június 30.<br>(nem auditált) | 2021.<br>december 31. |
|                                                                                | ezer Ft                            | ezer Ft               |
| Valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek<br>rövid lejáratú része  | 356.862                            | 1.007.639             |
| Valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek<br>hosszú lejáratú része | 4.344.111                          | 6.645.562             |
|                                                                                | <b>4.700.973</b>                   | <b>7.653.201</b>      |

A Csoport néhány euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2022. június 30-án a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összege 2.823.965 ezer Ft-tal meghaladja a jövőbeni szerződött fix kamatfizetések értékét, amely kapcsán a Csoport 3.124.136 ezer Ft követelést (éven túli rész), illetve 300.171 ezer Ft kötelezettséget mutat ki (éven belüli rész). Az eredetileg szerződött EURIBOR alapú kamat helyett a Csoport ezen hitelekre fix kamatot fizet.

A Csoport 4.344.111 ezer Ft vételi opciót mutat ki 2022. június 30-án az Archicom részesedéseinek 8%-ára.

A származékos ügyletek valós értéke megfigyelhető inputokból felépített szakértői becslésnek minősül, így a valós érték hierarchia második szintjén helyezkedik el.

**22. Céltartalékok**

|                                                                                             | <b>2022. június 30.</b><br><b>(nem auditált)</b> | <b>2021.</b><br><b>december 31.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                                             | ezer Ft                                          | ezer Ft                             |
| Terhes szerződések miatt képzett céltartalék                                                | 0                                                | 0                                   |
| Várható nyereségmegosztás miatt képzett céltartalék                                         | 3.389.854                                        | 3.406.728                           |
| Bérleti garanciavállalás miatt képzett céltartalék                                          | 3.627.380                                        | 1.312.423                           |
| Várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék | 10.540.156                                       | 5.244.246                           |
| Egyéb céltartalék                                                                           | 667.590                                          | 653.749                             |
|                                                                                             | <b>18.224.980</b>                                | <b>10.617.146</b>                   |
| Rövid lejáratú                                                                              | 10.033.017                                       | 6.315.243                           |
| Hosszú lejáratú                                                                             | 8.191.963                                        | 4.301.903                           |
|                                                                                             | <b>18.224.980</b>                                | <b>10.617.146</b>                   |

**23. Egyéb kötelezettségek**

|                                          | <b>2022. június 30.</b><br><b>(nem auditált)</b> | <b>2021.</b><br><b>december 31.</b> |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                          | ezer Ft                                          | ezer Ft                             |
| Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució | 1.320.897                                        | 1.133.807                           |
| Vevőktől kapott előlegek                 | 82.320.273                                       | 70.828.570                          |
| Osztalék kötelezettség                   | 3.094.578                                        | 355.528                             |
|                                          | <b>86.735.748</b>                                | <b>72.317.905</b>                   |
| Rövid lejáratú                           | 81.239.864                                       | 61.472.279                          |
| Hosszú lejáratú                          | 5.495.884                                        | 10.845.626                          |

**24. Szállítók és egyéb kötelezettségek**

|                                                             | <b>2022. június 30.</b><br><b>(nem auditált)</b> | <b>2021.</b><br><b>december 31.</b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                             | ezer Ft                                          | ezer Ft                             |
| Szállítói tartozások                                        | 23.804.541                                       | 22.811.097                          |
| Költségek passzív időbeli elhatárolása                      | 3.415.212                                        | 3.305.134                           |
| Bevételek passzív időbeli elhatárolása                      | 2.957.487                                        | 2.883.295                           |
| Adó-, illeték- és járulék kötelezettségek                   | 14.838.012                                       | 1.799.220                           |
| Fizetendő munkavállalói juttatások (lásd 27. számú jegyzet) | 1.074.791                                        | 766.257                             |
| Egyéb nem jelentős kötelezettségek                          | 560.068                                          | 1.806.470                           |
|                                                             | <b>46.650.111</b>                                | <b>33.371.473</b>                   |

## 25. Pénzügyi instrumentumok

### 25.1 A tőkekockázat kezelése

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből (a Jegyzetek 20. pontjában bemutatott, a készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat, a felhalmozott eredményt és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

#### 25.1.1 Az idegen tőke aránya

|                                            | 2022. június 30.<br>(nem auditált) | 2021.<br>december 31. |
|--------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                            | ezer Ft                            | ezer Ft               |
| Idegen tőke (i)                            | 509.775.526                        | 459.291.765           |
| Készpénz és bankszámlák                    | -191.987.199                       | -119.630.335          |
| Nettó idegen tőke                          | 317.788.327                        | 339.661.430           |
| Saját tőke (ii)                            | 229.223.982                        | 215.548.921           |
| A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya | 72,1%                              | 63,5%                 |

(i) Az idegen tőkét a hosszú és rövid lejáratú hitelek, valamint a kötvénykibocsátásból származó kötelezettségek alkotják (a származékos ügyletek és a pénzügyi garanciaszerződések nélkül)

(ii) A saját tőke a Csoport tőkeként kezelt összes tőkéjét és tartalékát foglalja magában

### 25.2 Jelentős számviteli politikák

A Jegyzetek 3. pontja ismerteti a lényeges számviteli politikák és alkalmazott eljárások részleteit, beleértve az elszámolás módszerét, az értékelés alapjait, illetve a bevételek és ráfordítások elszámolásának alapjait a pénzügyi eszköz, kötelezettség és pénzügyi instrumentum kategóriák esetében.

### 25.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák

|                                 | 2022. június 30.<br>(nem auditált) | 2021.<br>december 31. |
|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                 | ezer Ft                            | ezer Ft               |
| <b>Pénzügyi eszközök</b>        |                                    |                       |
| Készpénz és bankszámlák         | 191.987.199                        | 119.630.335           |
| Kölcsönök és követelések        | 42.612.711                         | 45.715.950            |
| <b>Pénzügyi kötelezettségek</b> |                                    |                       |
| Lízingkötelezettségek           | 20.438.785                         | 18.700.688            |
| Hitelek                         | 213.791.236                        | 194.232.232           |
| Tartozások kötvénykibocsátásból | 275.545.505                        | 246.358.845           |
| Derivatívák                     | 4.700.973                          | 7.653.201             |

## **25.4 Pénzügyi kockázatkezelési célok**

A Csoport nyomon követi és kezeli a Csoport tevékenységéhez kapcsolódó pénzügyi kockázatokat olyan belső kockázati jelentések segítségével, amelyek a kockázatokat azok valószínűsége és nagyságrendje alapján elemzik. Az ilyen kockázatok közé a piaci kockázat (devizakockázat, valós érték kamatlábckockázata, árkockázat), a hitelezési kockázat, a likviditáskockázat és a cash-flow kamatlábckockázat tartozik.

## **25.5 A devizakockázat kezelése**

A Csoport euróban felvett hitelei miatt ki van téve a devizakockázatnak. A Csoport a bevételeinek jelentős részét euró alapon szedi, ami természetes fedezetet képez az euróban felvett hitelek adósságszolgálatának teljesítéséhez.

## **25.6 A kamatkockázat kezelése**

A változó kamatok miatt a Csoport ki van téve a kamatváltozás kockázatának. A kamatváltozás kockázata a hitelek egy része esetében kamat-swap ügyletekkel került mérséklésre. A kamat-swap ügyletek tekintetében kimutatott kötelezettség összege 300.171 ezer Ft (2021.12.31-én 3.566.332 ezer Ft) (lásd 21. számú jegyzet), míg a kimutatott követelés összege 3.124.136 ezer Ft.

## **25.7 A likviditási kockázat kezelése**

A Csoport a likviditási kockázat kezelését a tartalékok, banki hitelkeretek és tartalékolt hitelfelvételi lehetőségek megfelelő szinten tartásával, a tervezett és tényleges cash-flow adatok folyamatos nyomon követésével, valamint a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejáratának egyeztetésével végzi.

## 26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A Csoport a kapcsolt feleknek a Csoport tulajdonosait, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjait, a társult-, valamint a közös vezetésű vállalkozásokat tekinti.

### 26.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók eredményét és a kapcsolt felekkel kapcsolatos mérlegben szereplő egyenlegeket az alábbi táblázat tartalmazza:

|                                                                                              | 2022. június 30.<br>(nem auditált)                      | 2021. december 31.                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                                              | ezer Ft                                                 | ezer Ft                                                 |
| Anyavállalat részére nyújtott kölcsönök                                                      | 0                                                       | 4.439.161                                               |
| Egyéb kapcsolt vállalatok részére nyújtott kölcsönök                                         | 0                                                       | 330.000                                                 |
| Társult és közös vezetésű vállalkozások részére nyújtott kölcsönök                           | 29.266.699                                              | 23.389.945                                              |
| Kulcspozícióban lévő vezetők részére nyújtott kölcsönök                                      | 0                                                       | 0                                                       |
| Anyavállalattal szembeni vevő és egyéb követelések                                           | 0                                                       | 0                                                       |
| Egyéb kapcsolt vállalatokkal szembeni vevő és egyéb követelések                              | 48.766                                                  | 151.682                                                 |
| Társult és közös vezetésű vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések                | 10.249.275                                              | 4.658.761                                               |
| Kulcspozícióban lévő vezetőkel szembeni vevő és egyéb követelések                            | 204                                                     | 371                                                     |
| Anyavállalattal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség                            | 0                                                       | 0                                                       |
| Egyéb kapcsolt vállalatokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség               | 184.048                                                 | 107.085                                                 |
| Társult és közös vezetésű vállalkozásokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség | 403                                                     | 382                                                     |
| Kulcspozícióban lévő vezetőkel szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség             | 0                                                       | 0                                                       |
|                                                                                              | 2022. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) | 2021. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) |
|                                                                                              | ezer Ft                                                 | ezer Ft                                                 |
| Anyavállalattól származó bevétel                                                             | 58.679                                                  | 49.150                                                  |
| Egyéb kapcsolt vállalatoktól származó bevétel                                                | 495.887                                                 | 316.564                                                 |
| Társult és közös vezetésű vállalkozásoktól származó bevétel                                  | 1.182.123                                               | 3.630.478                                               |
| Kulcspozícióban lévő vezetőktől származó bevétel                                             | 286.327                                                 | 20.238                                                  |
| Anyavállalattal szemben felmerülő ráfordítások                                               | 0                                                       | 0                                                       |
| Egyéb kapcsolt vállalatokkal szemben felmerülő ráfordítások                                  | 440.058                                                 | 411.763                                                 |
| Társult és közös vezetésű vállalkozásokkal szemben felmerülő ráfordítások                    | 572.109                                                 | 252.746                                                 |

|                                                                |       |   |
|----------------------------------------------------------------|-------|---|
| Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben felmerülő ráfordítások | 3.721 | 0 |
|----------------------------------------------------------------|-------|---|

## 26.2 A kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

|                                              | 2022. június 30.<br>(nem auditált) | 2021. június 30.<br>(nem auditált) |
|----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                              | ezer Ft                            | ezer Ft                            |
| Anyavállalat Igazgatósága                    | 7.290                              | 7.290                              |
| Anyavállalat Felügyelő Bizottsága            | 3.600                              | 3.600                              |
| Leányvállalatok kulcspozícióban lévő vezetői | 691.458                            | 777.626                            |
|                                              | <u>702.348</u>                     | <u>788.516</u>                     |

A fentiekből összesen:

|                                        |         |         |
|----------------------------------------|---------|---------|
| rövid távú munkavállalói juttatás      | 702.348 | 788.516 |
| munkaviszony megszűnése utáni juttatás | 0       | 0       |
| egyéb, hosszú távú juttatás            | 0       | 0       |
| végkielégítés                          | 0       | 0       |
| részvényalapú kifizetés                | 0       | 0       |

A Csoport kulcspozícióban lévő vezetőnek a WINGHOLDING Zrt. igazgatóságának és felügyelő bizottságának tagjait, a Wing Zrt. menedzsmentjét, igazgatóságát, felügyelő bizottságát, valamint a leányvállalatok vezető tisztségviselőit tekinti, beleértve a leányvállalatok igazgatósági tagjait, felügyelő bizottságainak tagjait, valamint a leányvállalatok menedzsmentjét.

A kulcspozícióban lévő vezetők és az Igazgatóság tagjai összesen 196.463 db WING Zrt. által kibocsátott dolgozói részvénnel, illetve 975.397 db Echo Investment S.A. részvénnel rendelkeznek. A kulcspozícióban lévő vezetők közül 5 fő résztvevő a 26.3. számú jegyzetben bemutatott Munkavállalói Résztulajdonosi Programban.

## 26.3 Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások

A Csoport tagja a WING Zrt. 2018. évtől több alkalommal Munkavállalói Résztulajdonosi Programot (MRP) indított, amely pénzeszközben teljesített részvényalapú kifizetési ügyletnek minősül. A felmerült kötelezettséget a kötelezettség valós értékén kell értékelni a Csoport valamennyi beszámolási időszak végére és a valós érték változások az adott időszak eredményében kerülnek elszámolásra. A Csoport a 2022. június 30-val végződő időszak eredményében az MRP részére juttatott törzsrészvényekkel várható kifizetések kapcsán 310.461 ezer Ft összeget számolt el a tárgyidőszaki eredmény terhére a munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások között.

## 27. Pénz és pénz-egyenértékesek

|                                           | 2022. június 30.<br>(nem auditált) | 2021. december 31. |
|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                           | ezer Ft                            | ezer Ft            |
| Készpénz és banki egyenlegek              | 163.409.663                        | 102.924.025        |
| Korlátozottan felhasználható pénzeszközök | 28.577.536                         | 16.706.310         |
|                                           | <u>191.987.199</u>                 | <u>119.630.335</u> |

## 28. Üzleti kombinációk

### 28.1 Felvásárolt leányvállalatok és a felvásárolt ellenértéke

| Társaság neve                         | Fő tevékenység     | Felvásárlás dátuma | Tárgyévben megszerzett tulajdoni és szavazati arány<br>% | Összes tulajdoni és szavazati arány<br>% | Felvásárlás ellenértéke<br>ezer Ft |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|
| Airport City Kft.                     | ingatlan bérbeadás | 2022.01.27         | 100,00                                                   | 100,00                                   | 11.128.386                         |
| Airport City Phase B Kft.             | ingatlan bérbeadás | 2022.01.27         | 100,00                                                   | 100,00                                   | 2.802.637                          |
| PW3 Kft.                              | ingatlan eladás    | 2022.05.25         | 35,25                                                    | 55,00                                    | 1.050.573                          |
| Felvásárlás során fizetett ellenérték |                    |                    |                                                          |                                          | 14.981.596                         |
| Megvásárolt pénzeszközök értéke       |                    |                    |                                                          |                                          | 187.561                            |
| Felvásárlás nettó ellenértéke         |                    |                    |                                                          |                                          | 14.794.035                         |

2022. január 27-én a Csoport tagja, a LOGIWIN Ingatlanfejlesztő Kft. megszerezte az Airport City Ingatlanbefektetési Kft. és az Airport City Phase B Ingatlanbefektetési Kft. üzletrészeinek 100%-át. A Csoport az akvizícióval a logisztikai portfólióját kívánja bővíteni. A felvásárlás ellenértéke összesen 13.931.023 ezer Ft volt, mely teljes egészében pénzeszköz átadással történt.

A Csoport leányvállalata, a WINSZIM Kft. 2022. május 25-én törzstőke emelés útján megszerezte a PW3 Kft. üzletrészeinek további 35,25%-át, melynek eredményeképpen a PW3 Kft. a Csoport leányvállalatává vált. A WINSZIM Kft. összesen 1.050.573 ezer Ft összegű pénzbeli vagyoni hozzájárulást bocsátott a PW3 Kft. rendelkezésére, melyből 43.928 ezer Ft a Társaság jegyzett tőkéjét növelte, míg a fennmaradó 1.006.645 ezer Ft a Társaság tőketartalékának növekedéseként került kimutatásra.

Az Airport City Ingatlanbefektetési Kft, az Airport City Phase B Ingatlanbefektetési Kft, valamint a PW3 Kft. felvásárlása kapcsán a Csoport az akvizícióval kapcsolatos költségeket a tárgyévi eredmény terhére számolta el.

## 28.2 A felvásárláskor megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek értéke

A megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek valós értékét az alábbi táblázat szemlélteti:

|                                            | Airport City<br>Kft.<br>ezer Ft | Airport City<br>Phase B Kft.<br>ezer Ft | PW3 Kft.<br>ezer Ft |
|--------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| Tárgyi eszközök                            | 40.442                          | 14.215                                  | 0                   |
| Befektetési célú ingatlanok                | 16.253.104                      | 3.886.441                               | 0                   |
| Egyéb immateriális javak                   | 478                             | 0                                       | 0                   |
| <b>Befektetett eszközök</b>                | <b>16.294.024</b>               | <b>3.900.656</b>                        | <b>0</b>            |
| Készletek                                  | 0                               | 0                                       | 1.409.158           |
| Vevők és egyéb követelések                 | 145.352                         | 178.794                                 | 274                 |
| Készpénz és bankszámlák                    | 44.839                          | 22.698                                  | 1.170.597           |
| <b>Forgóeszközök</b>                       | <b>190.191</b>                  | <b>201.492</b>                          | <b>2.580.029</b>    |
| <b>Összes eszköz</b>                       | <b>16.484.215</b>               | <b>4.102.148</b>                        | <b>2.580.029</b>    |
| Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból | 4.951.750                       | 1.239.947                               | 0                   |
| Egyéb kötelezettségek                      | 32.877                          | 0                                       | 0                   |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>     | <b>4.984.627</b>                | <b>1.239.947</b>                        | <b>0</b>            |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek         | 196.945                         | 19.625                                  | 6.691               |
| Céltartalékok                              | 0                               | 0                                       | 41.140              |
| Egyéb kötelezettségek                      | 174.257                         | 39.939                                  | 0                   |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>      | <b>371.202</b>                  | <b>59.564</b>                           | <b>47.831</b>       |
| <b>Összes kötelezettség</b>                | <b>5.355.829</b>                | <b>1.299.511</b>                        | <b>47.831</b>       |
| Nettó eszközök                             | 11.128.386                      | 2.802.637                               | 2.532.198           |
| Korábbi részesedés értéke                  | 0                               | 0                                       | 363.016             |
| Nem ellenőrző részesedés értéke            | 0                               | 0                                       | 1.118.609           |
| Ellenérték                                 | 11.128.386                      | 2.802.637                               | 1.050.573           |

A felvásárlások kapcsán elvégeztük az IFRS 3 standard opcionális koncentrációs vizsgálatát, mely során az alábbi megállapításokat tettük:

- Az Airport City Kft., illetve az Airport City Phase B Kft. esetében a megszerzett eszközök valós értékének lényegében egésze a befektetési célú ingatlanokban, a PW3 Kft. esetében pedig a készletekben koncentrálódik, amelyek részeit tekintve egymástól elválaszthatatlanok, a Csoport egy eszközcsoporthoz tekinti azokat.
- A megszerzett bruttó eszközök valós értéke mind a három társaság esetében egyetlen eszközcsoporthoz koncentrálódik az alábbiak szerint:
  - az Airport City Kft. esetén 98,87%-ban - a befektetési célú ingatlanokban
  - az Airport City Phase B Kft. esetén 95,47%-ban - a befektetési célú ingatlanokban
  - a PW3 Kft. esetén 99,98%-ban – a készletekben

A teszt eredménye alapján a koncentrációs vizsgálat teljesül, mind a három akvizíció eszközvásárlásnak minősül.

A felvásárolt leányvállalatok eredményét és árbevételét az alábbi táblázat szemlélteti:

|                                                      | 2022                         |                                      |                     |
|------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
|                                                      | Airport City Kft.<br>ezer Ft | Airport City Phase B Kft.<br>ezer Ft | PW3 Kft.<br>ezer Ft |
| Tárgyévi konszolidált időszakra jutó árbevétel       | 570.483                      | 104.984                              | 0                   |
| Tárgyévi konszolidált időszakra jutó átfogó eredmény | 355.068                      | 64.974                               | -5.080              |

Amennyiben a tranzakcióra 2022. január 1-jén került volna sor, a felvásárolt leányvállalatok 783.660 ezer Ft árbevétellel és 402.969 ezer Ft eredménnyel járultak volna hozzá a Csoport konszolidált teljesítményéhez.

A PW3 Kft. akvizíciója szakaszokban megvalósuló üzleti kombinációnak minősül, mivel a PW3 Kft. előző évben társult vállalkozásként került bemutatásra a Csoport pénzügyi kimutatásaiban.

A 45%-os nem ellenőrző érdekeltség értéke a felvásárlás napján 1.118.609 ezer Ft. A Csoport a nem ellenőrző részesedést a megszerzett azonosítható nettó eszközök arányában vette figyelembe a Csoport.

## 29. Leányvállalatok értékesítése

A Csoport 2022. első féléve során nem értékesítette egyetlen leányvállalatában lévő részesedését sem.

## 30. Megszűnő tevékenységek és értékesítésre tartott eszközök

### Megszűnő tevékenységek

A Csoport nem értékesített leányvállalatában lévő részesedést 2022. első félévében.

|                                              | 2022. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált)<br>ezer Ft | 2021. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált)<br>ezer Ft |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Bevételek                                    | 0                                                                  | 2.019.949                                                          |
| Ráfordítások                                 | 0                                                                  | -1.782.596                                                         |
| Megszűnő tevékenység adózás előtti eredménye | 0                                                                  | 237.353                                                            |
| Értékesítés eredménye                        | 0                                                                  | -1.242.799                                                         |
| <b>Megszűnő tevékenység eredménye</b>        | <b>0</b>                                                           | <b>-1.005.446</b>                                                  |

### Értékesítésre tartott eszközök

Mivel az alábbi társaságok esetében az üzleti év végén fennállnak az értékesítésre tartottnak minősítés feltételei, a Csoport az alábbi társaságok eszközeit és kötelezettségeit mutatja be az értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz kapcsolódó kötelezettségek között:

- Bulmag Real Estate Eood
- C.3.I Management Eood
- Manhattan Development Global Kft.
- MÁRIÁSSY HÁZ Kft.
- WINDIRECT Kft.

A fentiekén túl, a Csoport az értékesítésre tartott eszközök között mutatja ki azokat a Warsóban (Moje Miejsce II), Katowiceben (Face2Face I & II) és Wrocławban (City 2) lévő ingatlanokat, amelyeket 12 hónapon belül tervez értékesíteni.

### 31. Beszámolási időszakot követő események

A beszámolási időszakot követően az alábbi jelentős események történtek:

A Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt Living V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon keresztül adásvételi szerződést írt alá a 1116 Budapest, Temesvár u. 19-21. sz. alatti ingatlan megvásárlására. Az Alap az ingatlant fejlesztés céljából vásárolja meg. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg.

A WIPNORG Kft. Üzletrész Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő Manhattan Development Global Kft. („Társaság”) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítésére, amely Társaság tulajdonában áll a 9700 Szombathely, Varasd u. 1. Family Center ingatlan. A tranzakció 2022. augusztus 30-án sikeresen lezárult.

A WINGPROP Zrt. üzletrész adásvételi szerződés keretében megvásárolta az Andrássy út 93. szám alatti ingatlant tulajdonló A93 Property Kft., valamint a Báthory u. 12. szám alatt társasház albetéteit tulajdonló Báthory Utca Kft. 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát.

A Csoport 2022. július 7. napján sikeres kötvényaukciót tartott, így összesen 18.348 db, 18.348.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2025/I kötvény került kibocsátásra. 2022. július 12. értéknappal a Budapesti Értéktőzsdére, mint szabályozott piacra történő bevezetésére is sor került.

#### 65 millió PLN értékű kötvénykibocsátás magánszemély befektetők részére

2022. harmadik negyedévében az Echo Investment N és O sorozatú kötvényeket bocsátott ki magánszemély befektetők részére.

| Sorozat           | N                       | O                       |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| Jegyzés kezdete   | 2022. június 27.        | 2022. szeptember 6.     |
| Jegyzés vége      | 2022. július 7.         | 2022. szeptember 20.    |
| Összeg            | 40 millió PLN           | 25 millió PLN           |
| Árfolyam diszkont | 37%                     | 1%                      |
| Lejárat           | 4 év                    | 4 év                    |
| Kamat             | 6 havi WIBOR + 4% felár | 6 havi WIBOR + 4% felár |

A kötvények fedezetlen kötvények. Az N-sorozatú kötvény a varsói tőzsdén van jegyezve, az O-sorozatú kötvény szintén bevezetésre kerül a szabályozott piacra. A Csoport a kötvényből befolyó összeget üzletfejlesztésre fogja költeni.

Az ügynöki tevékenységet a Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. látja el – varsói brókerház.

Az N és O sorozatú kötvények nyilvános forgalomba hozatalára a Lengyel Pénzügyi Felügyelet által 2021. november 26-án jóváhagyott tájékoztató és annak kiegészítései alapján került sor.

#### Ajánlat az Archicom S.A. részvényeire

2022. augusztus 23-án az Archicom S.A. többségi tulajdonosai, az Echo Investment S.A. és a DKR Echo Investment Sp. z o.o. önkéntes ajánlatot jelentettek be 8.724.854 db Archicom S.A. részvény megszerzésére, amely összesen 10.838.468 szavazatra jogosít fel a közgyűlésen. Az ajánlat az alábbiakra vonatkozik:

- 6.611.240 db A-sorozatú bemutatóra szóló törzsrészvény, amelyből minden egyes részvény egy szavazatra jogosít fel a közgyűlésen, és amely a szavazati jogok 20,74%-át, illetve a jegyzett tőke 25,75%-át testesíti meg. A részvényeket a Varsói Értéktőzsde által működtetett szabályozott piacon jegyzik és kereskednek azokkal, továbbá
- 2.113.614 db B1-sorozatú névre szóló részvény, amelyből minden egyes részvény két szavazatra jogosít fel a közgyűlésen, és amely a szavazati jogok 13,26%-át, illetve a jegyzett tőke 8,23%-át testesíti meg. A részvények dematerializáltak és a Lengyel Központi Értéktárnál vannak letétbe helyezve.

Az Echo Investment növelni kívánja többségi részesedését az Archicomban, hogy a társaság jelenlegi irányvonalát folytathassa, tevékenységi skáláját bővítse. Az Archicom továbbra is új lakóingatlan projekteket indít az ingatlanpiaci értékének és versenyképességének növelése érdekében, miközben stratégiai együttműködést

alakít ki fő részvényesével a lakossági szegmensben telekvásárlás, tervezés, építési és értékesítési folyamatok lebonyolítása, valamint az értékesítés terén, továbbá olyan támogató funkciók tekintetében, mint az IT, a számvitel és az emberi erőforrások. Különösen a költségszínvonal kihasználása, a bevált üzleti megoldások megvalósítása, a know-how cseréjének fejlesztése, valamint a vezetők és alkalmazottak kompetenciájának növelése a cél.

A közeljövőben nem áll szándékban az Archicom S.A. részvényeinek tőzsdei kivezetése.

A jegyzés 2022. augusztus 24-én kezdődik és 2022. szeptember 22-én ér véget.

Az Archicom Igazgatósága 2022. augusztus 31-én úgy becsülte, hogy az Echo Investment és a DKR Echo Investment által meghirdetett, a Társaság részvényeinek eladására kiírt tender sikeres teljesítése pozitív hatással lesz az Archicom részesedésére és pozitívan befolyásolja további fejlesztéseit. Az Igazgatóság megállapította, hogy a javasolt 18,3 PLN részvényenkénti ár a valós érték alsó tartományába esik.

#### Az Archicom S.A. Echo Investment Group által birtokolt részvényeire bejegyzett zálogjog

2022. július 22-én az Echo Investment Csoportba tartozó DKR Echo Invest S.A. és DKR Echo Investment Sp. z o.o., mint az Archicom S.A. közvetlen tulajdonosai zálogjogot jegyeztettek be az Archicom S.A.-ban lévő részesedéseikre a Bank Pekao S.A. javára az alábbiak szerint:

- 1) A DKR Echo Invest S.A. birtokában lévő 4.843.950 db dematerializált bemutatóra szóló tőzsdén jegyzett törzsrészvény, ISIN kód: PLARHCM00016, névértéke részvényenként 10 PLN, összesen 48.439.500 PLN
- 2) A DKR Echo Investment Sp. z o.o. birtokában lévő 8.007.649 db dematerializált bemutatóra szóló tőzsdén jegyzett törzsrészvény, ISIN kód: PLARHCM00016, névértéke részvényenként 10 PLN, összesen 80.076.490 PLN
- 3) A DKR Echo Investment Sp. z o.o. birtokában lévő 4.093.888 db dematerializált névre szóló szavazatszövegszerű tőzsdén jegyzett részvény, ISIN kód: PLARHCM00081, névértéke részvényenként 10 PLN, összesen 40.938.880 PLN

Az Archicom S.A. vezetése beleegyezett, hogy a zálogjogosult (Bank Pekao S.A.) egy nemteljesítés bekövetkezése esetén gyakorolhassa az Archicom S.A. zálogjogosultságához kapcsolódó szavazati jogait a zálogjog időtartama alatt a zálogszerződésben meghatározott feltételekkel, mellyel együtt a bank megküldi az Archicom S.A. részére a joggyakorlási szándékáról szóló értesítésének másolatát.

## 32. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

|                                                    | 2022. június 30.<br>(nem auditált) | 2021. december 31. |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                                    | ezer Ft                            | ezer Ft            |
| Harmadik felek felé fennálló függő kötelezettségek |                                    |                    |
| - garanciák és biztosítékok                        | 218.602.023                        | 160.756.728        |
| - folyamatban lévő bírósági eljárások              | 1.473.454                          | 311.885            |
|                                                    | 220.075.477                        | 161.068.613        |

A függő kötelezettségek névértéken kerültek bemutatásra. A Csoport véleménye szerint az adott biztosítékok és garanciavállalások értéke közel nulla, mivel a biztosítékok igénybevétele valószínűsége rendkívül alacsony.