

WINGHOLDING ZRT

FÉLÉVES JELENTÉS
2020



WING

Vezetői összefoglaló jelentés

A WINGHOLDING Zrt. (továbbiakban „Társaság vagy WING csoport”) 2016 év óta a tőkepiac szereplője kötvénykibocsátás révén. A kezdetektől az igazgatóság deklarált célja volt a tőkepiaci jelenlét fenntartása, aminek megfelelően a Társaság 2018-ban kötvénycserét és új kibocsátást hajtott végre. 2019-ben a lejáró kötvényekből adódó fizetési kötelezettségét teljesítette, majd ezt követően újabb sikeres kötvénykibocsátást zárt le. A cégcsoport iránti befektetői bizalom erősödését jelzi, hogy a 2019-es kibocsátás során a korábbi 3 éves futamidejű kötvény kibocsátások mellett jelentős tételben 5 éves kötvényeket is vásároltak a befektetők, aminek eredményeként a Társaság által kibocsátott kötvények összesített névértéke 2019. végén megközelítette a 134 millió eurót.

2020. első felében a Társaság tovább folytatta sikeres kötvénykibocsátási tevékenységét a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretén belül, mely során összesen 54,7 milliárd Ft névértékű kötvény forgalombahozatalára került sor.

Az MNB felkérésére a Scope Ratings GmbH 2019-ben elvégezte, majd 2020. áprilisban, a COVID-19 járvány tetőzése és az emiatt legnagyobb fokra ugró gazdasági bizonytalanság közepette, felülvizsgálta a Társaság hitelminősítését, melynek eredményeképpen a Kibocsátó minősítését a befektetési kategóriát jelentő B+/stable, az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) rendelt minősítést a szintén befektetési kategóriát jelentő BB- minősítésre módosította.

A Társaság ingatlanbefektetési piaci szerepvállalása 2020. első félévében-ben is folytatódott. Ennek során:

- A Társaság közvetlen tulajdonában lévő WINGSERVE Kft. adásvétel útján 2020. március 11-én értékesítette a tulajdonában lévő ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeinek 100%-át.
- A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő WINMARK Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonába került a 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található ingatlan és az azon meglévő, valamint fejlesztés alatt álló irodaházak.
- 2020. szeptemberben a Kibocsátó részvény adásvételi szerződést írt alá a NEO Property Services Zrt., mint leányvállalata alaptőkéjének 100%-át megtestesítő részvénycsomag átruházása tekintetében.

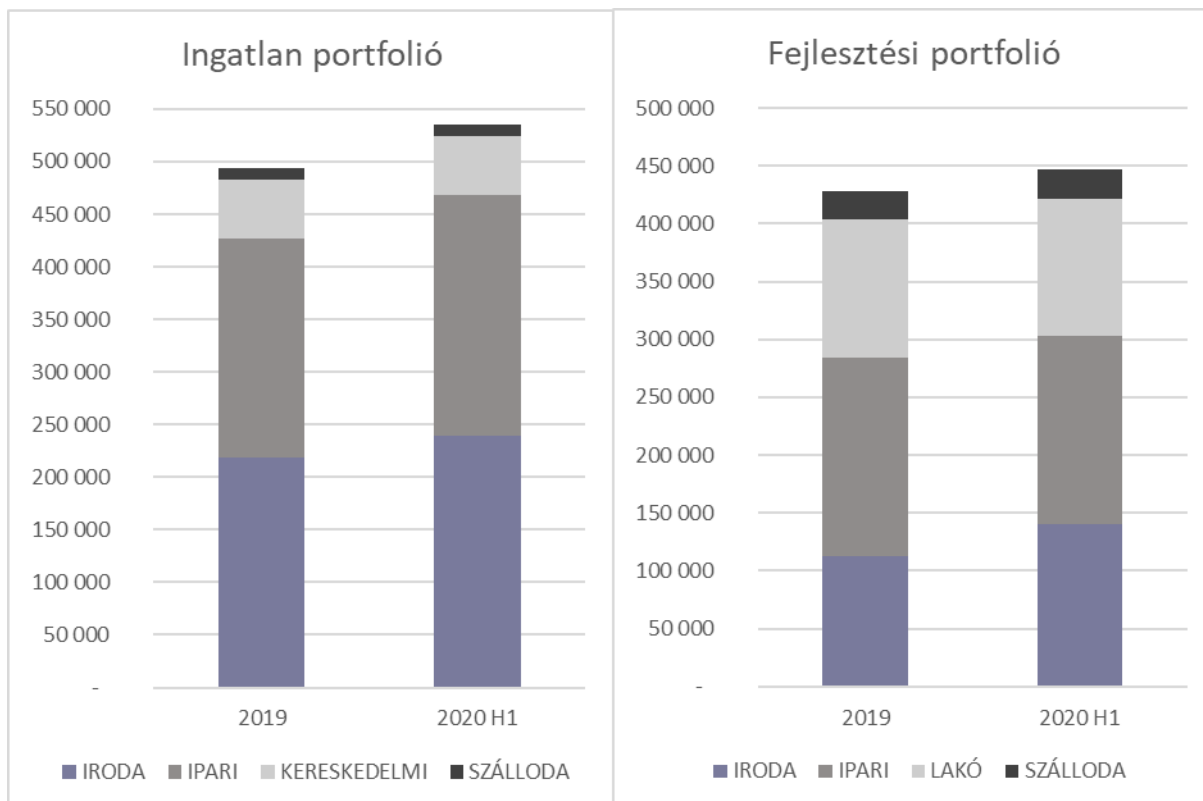
A Társaság ingatlanbefektetési tevékenysége mellett folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét is.

- A 2018-ban átadott Magyar Telekom székház - amely mintegy 58 ezer m²-es irodaterületével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése – melletti területen zajlik a Liberty irodaház fejlesztése összesen 41 ezer m² bérbeadható területtel, mely vegyes kialakítású projektként, irodaház mellett a tervek szerint hotelfunkcióval is rendelkezni fog.
- Hamarosan befejeződik a Siemens-evosft irodaház fejlesztése, melynek teljes bérbeadható terület meghaladja a 21 ezer m²-t. Az épület a XI. kerületben a Duna parton helyezkedik el közvetlen a szintén a Wing csoport által fejlesztett Ericsson irodaház mellett.
- A Siemens Campus részeként a Gizella Loft irodaház átadása 2020. Q3-ban megtörténik. Az összesen 8.500 m² irodaterülettel rendelkező ingatlan 63%-ra (5.360 m²) előbérleti szerződést kötött a Csoport a TÜV Rheinland-dal.
- A WING Csoport tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. által tulajdonolt, Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m² területű ingatlan tervezett logisztikai

fejlesztés előkészítési munkálatai folytatódtak. A telken 2021-ban megkezdődhet az logisztikai fejlesztés első üteme.

- A WING Csoport lakásfejlesztési üzletágának első projektje a XIII. kerületben Kassák Residence néven a LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapban valósul meg, melynek befektetési jegyeit a WING Csoport tulajdonolja. A 232 lakásból álló fejlesztés átadása 2020. folyamán fejeződik be, 2020. június 30-ig a lakások 97%-a került értékesítésre.
- A lakásfejlesztési üzletág második projektje a Metropolitan Garden szintén a XIII. kerületben valósul meg. A lakások 87%-ra született már adásvételi szerződés. A 107 lakásos társasház átadása 2021. első felében várható.
- A Park West lakófejlesztés első fázisa- amely szintén a XIII. kerületben található- szerkezetépítési szakaszban van és az alsóbb szinteken elindult a lakások kialakítása is. Az eladható lakások 70%-a 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.
- Ezzel párhuzamosan a Kassák lakásfejlesztési projekt II. üteme, a Kassák Passage fejlesztése is elindult. Az összesen 262 lakásból álló fejlesztésen a földmunka és cölöpözési feladatok 2020. első felében befejeződtek és szerződést kötöttünk a szerkezetépítésre is.

2019. végén a WING Csoport működő ingatlan portfóliójának mérete a parkolók nélküli bérbeadható területeket tekintve 493.489 m² volt, amely a félév során lezajlott tranzakciók és fejlesztések eredményeként 2020. félév végére 535.079 m²-re nőtt (+41.590 m²). Ezzel párhuzamosan a parkolók nélkül számított potenciálisan megépíthető bérbeadható területek nagysága alapján 428.400 m²-ről 2020. félév végére 446.837 m²-re változott.



A WING IHC Zrt. által 2019. Q4 időszakban megvásárolt Lisala sp.z.oo. 100%-os üzletrészből 7,18%-ot 2020. februárban értékesített. A Lisala sp.z.oo. tulajdonolja a Varsói Értékpapír Tőzsdén (GPW) jegyzett ECHO Investment S.A. 55,96%-os tulajdonrészét megtestesítő 230.930.856 db törzsrészcijét. A

tranzakció részeként a WING Csoport a vezető lengyel ingatlanfejlesztő ECHO Investment többségi tulajdonosává vált. A cégbe a WING Csoport stratégiai befektetőként szállt be, ezzel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépve elő. A Lisala p.z.oo a lengyel tőzsdei jogszabályoknak megfelelően 2020. márciusában nyilvános ajánlattételi folyamat (Public Tender Offer, PTO) eredményeként az 55,96%-os tulajdonosi részesedését további 10,04%-kal 66%-ra növelte.

A WING Csoport mérlegfőösszege 2020. első félévben 94,7 milliárd Ft-tal, 13,7%-kal növekedett. A WING Csoport a Lisala sp. z o.o. révén 2020-ban további 10% részesedést szerzett az Echo Investment S.A. leányvállalatában, melynek következtében a nem ellenőrző részesedések értéke 15,4 milliárd Ft-tal csökkent. A WING Csoport 2020. első félévben értékesítette a Lisala sp. z o.o. részesedéseinek 7,18%-át, melynek eredményeként a nem ellenőrző részesedések értéke 4,9 milliárd Ft-tal növekedett. Az említett tranzakciók okozták legnagyobb mértékben a saját tőke első féléves 10,8 milliárd Ft összegű csökkenését.

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2020. első félévben 28,3 milliárd Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok tárgyévi ártértékelését (24,2 milliárd Ft), a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (7,4 milliárd Ft), a leányvállalatok értékesítésének eredményét (-1,7 milliárd Ft) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele 8,2 %-kal, 561 millió Ft-tal meghaladja az előző évben elszámolt összeget. Ennek oka, hogy a WING Csoportingatlan állománya jelentősen növekedett.

A fenti tételek eredményeként a WING Csoport tárgyidőszaki adózás, nem realizált árfolyamkülönbözlet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) 19,7 milliárd Ft.

Az eszközök értékének fent említett 94,7 milliárd Ft összegű növekedéséből 111,3 milliárd Ft összeget a befektetési célú ingatlanok, a tárgyi eszközök a készletek növekedése eredményezett, melyet nagyobb mértékben ellentételezett a készpénz és bankszámlák, valamint az vevők és egyéb követelések egyenlegének csökkenése.

A hitelek és kötvénytartozások teljes összege 104,8 milliárd Ft-tal növekedett 2019. december 31-hez képest. A rövid lejáratú hitelek aránya az előző évvel nagyságrendileg összhangban van, 2020. június 30-án 13%. (2019. december 31-én 12%)

A WING Csoport 2020. június 30-án 5,9 milliárd Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2019. december 31-én: 4,4 milliárd Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye.

Legfontosabb pénzügyi adatok

IFRS konszolidált, ezer HUF

2020. június 30.

Befektetésből származó bevétel	29 867 120
Árbevétel	48 747 030
Részesedés társult vállalkozások eredményéből és társult vállalkozások értékesítésének eredménye	-1 629 591
Működési költség	-53 260 499
Egyéb bevételek és ráfordítások	-3 671 798
EBITDA	19 734 058
Értékcsökkenés és amortizáció	-967 672
Finanszírozási költségek	-5 696 502
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözlet előtti eredmény	13 069 884

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 WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. Míg globális szinten a gazdasági növekedés üteme lelassult 2019-ben, addig az Európai Unió növekedési centruma a visegrádi régió volt. A régió országainak (beleértve Magyarországot) GDP növekedése duplája volt az eurózóna bővülésének.

Az elmúlt években meglévő dinamikus gazdasági növekedés mellett 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 2019. végére historikus mélypontra csökkent, mely a GDP 8,4 százaléka.

Az eddigi kedvező makrogazdasági környezetet ugyanakkor a 2020. márciusában Európában nagy gyorsasággal terjedő koronavírus járvány néhány hét leforgása alatt teljesen újra írta. A globális termelési láncba mélyen integrált Kínából kiinduló járvány előbb a termelési láncok megszakadását, azaz kínálati oldali sokkot eredményezett, majd a járvány terjedését követően az óvintézkedésként bevezetett hatósági korlátozások hatására a kereslet számos ágazatban (kiemelten a turizmushoz, vendéglátáshoz, szabadidőhöz és kereskedelemhez kapcsolódó vállalatoknál) összeomlott. A negatív gazdasági hatások ellensúlyozása érdekében számos országban nagy volumenű fiskális és monetáris intézkedéseket jelentettek be. Ennek ellenre 2020-ban a világgazdaság növekedési üteme jelentősen visszaeshet.

Magyarországon az eddigi stabil gazdasági növekedés, tartósan alacsony munkanélküliség, javuló országhoz tartozó kockázat a vírus terjedésének köszönhetően bizonytalanabbá váltak, hiszen ez a külső sokk minden ország gazdaságát drámaian érintette. A legfontosabb és a WING Csoportot is közvetlenül érintő kérdés a vírus okozta gazdasági visszaesés és az azt követő fellendülés mértéke és gyorsasága, mely – a járvány lefutásán túl – érdemben függ a bejelentett állami programok és az EU gazdaságélénkítő csomagjainak hatékonyságától, valamint a pénzügyi rendszer finanszírozási képességétől.

A koronavírus gyors terjedése miatt bizonytalanság lett úrrá a tőke-, illetve pénzpiacokon, így az eddig tapasztalt likviditásbőséget 2020. első felében felváltotta a befektetők (mind vállalati, mind magánszemélyek) általi pénzkivonás a magyar tőzsdéről, és a magyar, vállalati kötvénypiac is kiszáradt. A reáleszközökbe (pl. ingatlan) történő tőkeallokáció a vírus okozta bizonytalanságot követően várhatóan ismét felértékelődik. A lakáspiac újraéledése ennek első jeleként értelmezhető.

A koronavírus járvány kirobbanását megelőzően a magyar bankrendszer tőkeellátottsága kiváló volt, ugyanakkor a jelenlegi helyzet kivárára sarkall mindenkit, új hitelek kihelyezése rövid távon várhatóan lassulást fog mutatni. Az MNB és a Magyar Állam által bevezetett piacstabilizáló intézkedések közül ugyanakkor kiemelendő a hiteltörlesztési moratórium, mely alapján 2020.12.31.-ig nem szükséges a 2020.03.18. előtt felvett hitelek tőke- és kamatterheinek megfizetése. Ez az intézkedés a WING Csoport hiteleit is érinti, így a Társaság jelentős mértékű likviditási tartalékot képezhet 2020-ban.

A magyar gazdaság 2019. során még erős növekedést mutatott, a **GDP növekedési üteme 4,9%-kal** meghaladta az előző évit. A növekedéshez a legtöbb nemzetgazdasági ág hozzájárult, ezek közül legnagyobb mértékben az építőipar segítette a növekedést. 2020. első félévében a koronavírus okozta járvány miatt kialakult rendkívüli helyzet a legtöbb nemzetgazdasági ág teljesítményére kedvezőtlen hatást gyakorolt, melynek hatására a GDP az I. félévben 6,1%-kal mérséklődött, míg 2020 II. negyedévében 13,6%-kal esett vissza az előző év azonos időszakához viszonyítva.

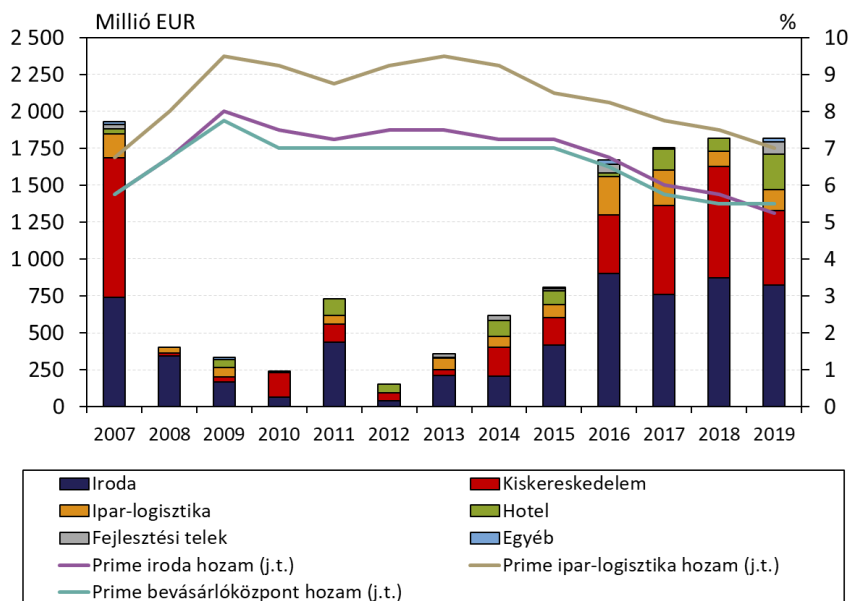
Az **ipari termelés** 2020. január–júniusban az előző év azonos időszakához képest 12,8%-kal esett vissza. Az összes értékesítés 63%-át adó külpiazi eladások volumene 13,6%-kal, míg a 37%-ot képviselő hazai értékesítésé 7,7%-kal csökkent.

2020. I. félévben a kiskereskedelmi üzletek forgalma – a tavaszi járványügyi korlátozások ellenére is – 1,3%-kal nagyobb volt az előző év azonos időszakához képest. A munkanélküliségi ráta 2019. végén továbbra is rekord-alacsony szinten állt: a pénzügyi válságot követő időszak kétszámjegyű rátájával szemben 2019. negyedik negyedévének végén 3,4%-on állt. Az eddig pozitív folyamatra ugyanakkor a vírushelyzet negatív hatást fejtett ki, ami a ráta érdemi növekedését okozta (2020. júniusban 4,6%).

Az éves **infláció** mértéke 2019-ben 3,4% volt. A koronavírus-járvány következtében a magyar gazdaságban is erős deflációs hatások jelentek meg. Az infláció erős változékonysága várhatóan továbbra is fennmarad: a válsághatások az árcsökkenés irányába hatnak, míg az egyedi árupiaci sokkok (élelmiszerek, üzemanyagok, stb.) egyedi árfelhajtó hatása a rendkívül alacsony kamatok mellett az árnövekedés irányába mutatnak. Ebben az összetett helyzetben a Nemzeti Bank idén júniusban 2016. májusa óta először módosította az alapkamat mértékét, 0,9%-ról 0,75%-ra.

A **forint árfolyama** 2019. első félévében a 323 és 327 közötti sávban mozgott az euróval szemben, ezt követően további gyengülés kezdődött és év végén 330 HUF/EUR árfolyamon zárt. 2020. január végére a forint 340-re gyengült az euróval szemben, majd a vírus okozta globális kockázatok növekedésével a 370-es szint közelébe gyengült a forint árfolyama, majd az első félév végére fokozatosan erősödött vissza a 345-ös szint közelébe.

Befektetési volumen Magyarországon szektoronként



Forrás: Magyar Nemzeti Bank, CBRE Hungary Investment Snapshot 2020 Q2

A márciusban megjelent új típusú koronavírus miatti korlátozások jelentősen visszavetették a nemzetközi utazásokat és személyes ügyféltalálkozókat. Ennek ellenére, az év első felében lezárt ingatlanbefektetési tranzakciók volumene megközelítőleg 641 millió euró volt, ami 39%-kal haladja meg a 2019. első felében regisztrált szintet. Továbbra is a minőségi irodák számítanak a legkeresettebb eszköztípusnak; a befektetések 56%-a realizálódott ebben a szegmensben. A pandémia miatti lezárás a legnagyobb mértékben a turizmusra, a vendéglátásra és a kiskereskedelemre hatott, ez az ingatlanbefektetési ügyletek lezárását is befolyásolta. Az első félévben két (2019-ben elindított) hotelértékesítés történt, ezzel a hotelek részaránya a tavalyi 20%-ról 13%-ra mérséklődött. A

kiskereskedelmi szektorban nagyobb volt a változás: az adott eszköztípus aránya a befektetéseken belül 23%-ról 2%-ra esett. A logisztikai piacon egy jelentősebb portfólióértékesítés miatt ugrott meg a volumen, az elköltött 126 millió euró a teljes kereslet egyötödét tette ki.

2019-ben a **prémium hozamok** az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben 50–50 bázisponttal csökkentek, amíg a bevásárlóközpont esetén a 2018. végi szinten stabilizálódtak. Az év végén az irodapiacra 5,25%, az ipar-logisztika szegmensben 7,0%, a kiskereskedelem szegmensben 5,5% volt a prime hozamszint. A CBRE Research elemzése alapján 2020. I. félévben a növekvő bizonytalanság és a romló gazdasági előrejelzések hatására megállt a korábbi évek folyamatos hozamcsökkenése. A prémium irodák vonatkozásában az év közepén 5,3% körüli megtérülés volt a jellemző, a kiskereskedelmi ingatlanoknál 5,7%, az ipari ingatlanoknál 7% a tipikus hozamráta.

Az **irodapiacra** a CBRE Research elemzése alapján 2020 II. negyedév 2018 vége óta a legmagasabb negyedéves új kínálatot eredményezte öt új modern irodaház átadásával összesen 88.300 m² területtel. Ezeknek az új fejlesztéseknek az átadása ütemterv szerint alakult a pandémiás körülmények ellenére is, azonban az összesített előbérleti arány 64% volt átadáskor, ami alacsonyabb, mint az elmúlt két év normája. A kihasználatlansági ráta 100 bázisponttal az egy évvel korábbi érték felett, 7,3%-os szinten állt. Az átlagos kínálati bérleti díjszínvonal – a gyengébb piaci körülmények ellenére – 2020. I. félévben is emelkedő tendenciát mutatott, 2020 Q2-ben elérte a 13,5 €/m²/hónap szintet, míg az A kategóriás irodaházak esetében a 15,7 €/m²/hónap szintet, ami 6,6%-os növekedést jelent éves bázison mérve. Az előrejelzések alapján a bérleti díjak jelentős csökkenésére továbbra sem számítunk, korrekció valószínűleg rugalmasabb bérleti feltételek vagy bőkezűbb ösztönző csomagok formájában valósul meg.

Az **ipari ingatlanok** piacán 2020 második negyedévében négy átadás történt összesen 64.000 m² területtel. Ez a viszonylag jelentős új kínálat magas, átlagosan 93%-os előbérleti aránnyal került átadásra. 2020 I. félévet tekintve összesen 104.200 m² új ipari terület került átadásra, mely háromszorosa az egy évvel korábbi mennyiségnek és a legmagasabb fél éves új kínálat 2009 óta. Az átlagos üresedési ráta 2,6%-on állt a félév végén, mely 50 bázispontos növekedés éves összehasonlításban. A félév végén összesen 60.900 m² üres terület található, melynek 47%-a az ipari ingatlanokhoz kapcsolódó irodaterület. Az előkészítés alatt álló, illetve folyamatban lévő fejlesztések összvolume összesen 127.200 négyzetméter Budapesten és környezetében. A bérleti díjak tekintetében 2019. év végéhez képest nem történt változás: a meglévő big-box ingatlanok esetében 4,6 €/m²/hó körüli, míg az új fejlesztések tekintetében elérheti a 4,95 €/m²/hó-t a kínálati bérleti díj.

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 irodaingatlanok állnak. A WING Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ennek a szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a Csoport, különösen dominálva az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát. A kisebb alapterületű és belmagasságú, de a városközpontokhoz jóval közelebbi ipari/logisztikai ingatlanok piacán új fejlesztési lehetőségek értékelésén, illetve előkészítésén dolgozik a WING Csoport. Mindezeket túl a Csoport rendelkezik retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is. A 2017. végén elindított lakófejlesztési üzletág első fejlesztése 2020. folyamán zárul, további négy fejlesztés folyamatban van, egy 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 mindenkori 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 a WING Csoport 2018. elején Bulgária fővárosában, Szófiában befektetési céllal üzletrészt vásárolt két, irodaházat tulajdonló társaságban.

A Társaság stratégiájában meghatározott célok mentén 2020-ban tovább folytatta a befektetési lehetőségek vizsgálatát a környező országokban. 2019. októberében a WING Csoport adásvételi szerződést írt alá a vezető lengyel ingatlanfejlesztő, a varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA többségi tulajdonrészének megvásárlására. A cégbe a WING Csoport stratégiai befektetőként szállt be, ezzel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépve elő. Ez az akvizíció volt az első jelentős mérföldkő a nemzetközi terjeszkedésben és ennek tapasztalataira alapozva tervezzük a további akvizíciókat.

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 sinergiák 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, mely cég 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 2020. márciusában kezdődött járványnak az ingatlanszektorra és az építőiparra gyakorolt negatív hatását részben a kormány és az MNB ellenkező hatású válságkezelési intézkedései miatt sem lehet egyelőre felmérni. Ugyanakkor elmondható, hogy a WING Csoport piaci ereje és megbízhatósága építőipari partnerei számára is fontos tényezők, melyeknek köszönhetően kapacitáshiánnyal nem kell számolni. Az építőipari árak emelkedése vélelmezhetően erősen lelassul, vagy akár meg is áll 2020-ban. A projektek első fázisát jelentő mélyépítési, illetve szerkezetépítési munkákért már most érzékelhetően megnőtt a kivitelezői verseny, ami ezeken a területeken érzékelhető árcsökkenést indukál.

Bérlői kockázat

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya nem éri el a 11%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig 25% alatt marad. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Mindezek fényében a koronavírus járvány kibontakozásával egyidőben a WING Csoport elkezdte vizsgálni azokat az alpiacokat, melyen ingatlanportfólióval rendelkezik. Legnagyobb kockázat a kiskereskedelmi piacon jelezhető előre, mely ugyanakkor az ingatlanportfólió egyik legkisebb részét jelenti. A portfólió ezen elemei magas bérbeadottságuk és versenyképes bérlői díjszintjük miatt, valamint konzervatívabb finanszírozottságuk miatt nem jelentenek potenciális veszélyforrást. A WING Csoport számottevő és tartós bérlői bevétel kiesés mellett is szilárd pénzügyi lábakon áll, így nem jelent veszélyt a működésére a bérlők egy részének felmondása, abban az esetben sem, ha a hitelek adósságszolgálatát 2020. után töretlenül folytatódik.

A Társaság a kiskereskedelemében, vendéglátásban működő bérlői megsegítése és megtartása érdekében, különösen olyan bérlők esetében, akik működésük teljes, vagy részleges szüneteltetésére kényszerültek átmeneti jelleggel a bérlői díjfizetés terhének megkönnyítésére tett ajánlatot. Az ennek eredményeképpen esetleg elmaradt bérlői díjak megfizetése ugyanakkor a járványhelyzet rendeződését követően minden esetben esedékessé válik.

A Kormány által tavasszal bevezetett hitelmoratórium további segítséget nyújt és jelentős mértékben enyhíti a hitellel rendelkező gazdasági szereplők likviditási feszültségeit, így különösen a kiskereskedelemben és vendéglátásban tevékenykedő bérlőknek jelenthet ez komoly segítséget.

A kiskereskedelmi bérlőkön kívül az egyéb alpiacok bérlői közül az iroda bérlőknél nem tapasztalható fizetési probléma, míg a logisztikai/ipari bérlők piaca kifejezetten kedvező helyzetbe került, több új szerződés kötött a járványhelyzet fokozódását követően is.

A szálloda üzletágban a megnövekedett reptéri cargo forgalom nagyrészt kompenzálni tudja a vírus miatt leállt utasforgalmi közlekedés következtében fellépő bevételekiesést az ibis Styles Budapest Airport Hotelnél.

A WING Csoportnak összesen közel 400 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban igazán jelentős gazdasági visszaeséstől eltekintve kezelhető. Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz likviditási problémát a WING Csoport számára.

Lakószegmens kockázata

A WING Csoport ingatlanfejlesztési tevékenysége kiemelkedően jól teljesített az eddigiekben. A koronavírus járvány ugyanakkor a lakáseladásokra is hatást gyakorolhat, annak függvényében, hogy a vírushelyzet meddig áll fenn. Tekintettel a Társaság lakóprojektjeinek magas értékesítettségi szintjére nem indokolt az ezen projektekkel kapcsolatos várakozások felülvizsgálata. A járvány elhúzódásának időbeliségén túlmenően a hazai gazdaságélénkítő intézkedések is hatással lehetnek a szektorra.

A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport árbevételeinek jelentős része euróban képződik, de a bérlők egy kis része forint alapú bérleti díjat fizet. A bérleti bevétel mindössze 4,3%-a forint alapú, ami kismértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlan portfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a 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 ezzel is segítve bérlőit. 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 időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.

Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat

A WING Csoport ingatlan portfólióján belül a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések 7-13%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési munkatársak 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. A járvány miatt szélesebb körben elterjedőben lévő home office megoldások ellenére a portfólióban lévő irodaházak iránt nagyon erős a kereslet a nyár eleje óta. Nagyobb bérlői bizonytalansággal csak az évekre előre és nagy területekre történő elköteleződésekkel kapcsolatban találkozunk. Jelen körülmények között a cégek döntéshozói nagyon nehezen tudnak több ezer négyzetméteres irodabérlés ügyében több évre előre szóló elköteleződést jelentő döntést hozni. Ez egyrészt az új irodaprojektek előbérleti arányaira hathat negatívan. Másrészt viszont ugyanez a rugalmas irodabérleti megoldásokat kínáló szolgáltatókat hozhatja előnyös helyzetbe, ami a szolgáltatott irodapiac növekedését vetíti előre.

A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport működésének belső feltételei (tőke, munkaerő) biztosítottak, külső környezete alapvetően stabil. Ez az állítás az operatív működés tekintetében a járványügyi helyzetben is igaz. A fejlesztések és bérbeadások semmilyen érdemi késedelmet nem szenvednek a Társaságnál is bevezetett távmunka-megoldások mellett. A Társaság felvevő piaci tekintetében a tavaszi bizonytalanság elmúltával várhatóan óvatos hangulat és a korábbi, átmeneti lassulást kompenzáló kisebb élénkülés lesz jellemző 2020. második felében. A fejlesztési és befektetési tevékenység bővülésével párhuzamosan zajló, előkészítés alatt álló akvizíciókhoz szükséges banki finanszírozás az eddigi és új partnerektől jelenleg is rendelkezésre áll. A szabályozási környezet kiszámíthatóan működik. Így a meglévő és fejlesztés alatt álló ingatlanprojektek bérbeadása, illetve esetleges eladása várhatóan a terveknek megfelelően fog lezajlani.

PÉNZÜGYI ELEMZÉS*Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések*

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege 2020. első félévben 28.328.695 ezer Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (7.361.552 ezer Ft), leányvállalatok (-1.696.658 ezer Ft) és befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (44.945 ezer Ft), valamint az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő ártértékelése tartalmazza (24.156.667 ezer Ft). A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele jelentősen, 8,2%-kal, 560.576 ezer Ft-tal meghaladja az előző évben elszámolt összeget. A leányvállalatok értékesítésének eredménye a Lisala sp. z o.o. 7,18%-os részesedéscsomagjának értékesítésén elért eredményt tartalmazza.

Az árbevétel összege jelentősen, 41.270.971 ezer Ft-tal meghaladja az előző év azonos időszakában kimutatott összeget, melynek oka elsősorban a WING Csoport bővülése. A WING Csoport 2019. második negyedév folyamán megszerezte a NEO Property Services Zrt. részesedésének 100%-át, valamint 2019. utolsó negyedévében a Lisala sp. z o.o. részesedésének 100%-át. Az említett két vállalat, illetve vállalatcsoport első konszolidációja eredményeként a WING Csoport árbevétele jelentősen növekedett.

A Lisala sp. z o.o. 2020. első félévben összesen 31,5 milliárd Ft-tal járult hozzá a WING csoport árbevételéhez (2019. első félév: 0 ezer Ft). 2020. első félév folyamán a csoport lakóingatlanok bérbeadásából és értékesítéséből 28.789.422 ezer Ft árbevételt realizált (2019. első félév: 0 ezer Ft).

A 2020. első félév folyamán a Csoport szállodai szolgáltatásból 405.182 ezer Ft árbevételt (2019 első félév: 687.732 ezer Ft), alapkezelői tevékenységből 125.742 ezer Ft árbevételt (2019 első félév: 331.396 ezer Ft, mely tartalmazta a 2020. első félév folyamán értékesített Arcadia Befektetési Alapkezelő Zrt. által realizált árbevételt is) realizált. A Csoport beruházási szerződésekből összesen 5.644.622 ezer Ft (2019. első félév: 1.980.763 ezer Ft) árbevételt számolt el. A Csoport által nyújtott adminisztratív és egyéb szolgáltatások árbevétele növekedett (2.554.352 ezer Ft-tal), míg a tervezői, építészmérnöki szolgáltatás árbevétele elmaradt az előző évi összegtől (15.597 ezer Ft-tal).

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege az cégcsoportban bekövetkezett említett változások következtében 35,2 milliárd 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 főként az cégcsoport bővülése miatti létszám növekedés miatt növekedtek az előző évhez képest. A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2020 első félévben

1.350 fő, melyből a Neo Property Services Zrt. létszáma 600 fő, a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 516 fő.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordításainak összege az említett tranzakciók következtében, valamint a hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások növekedése mellett összesen 4.116.270 ezer Ft-tal növekedett. A hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások a befektetési célú ingatlanok állományának növekedése miatt növekedett. A tárgyidőszakban a hitelfelvételből befolyt összeg 65.787.728 ezer Ft, a hitelek törlesztésének összege 20.256.501 ezer Ft. A kötvénykibocsátásból befolyt pénzösszeg a tárgyében 65.786.837 ezer Ft, kötvény lejárat miatti visszafizetés összege 11.756.355 ezer Ft.

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 2020. 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 az összes átfogó eredményében 10.156.758 ezer Ft veszteséget mutat ki a beszámolóban. A forint/euró árfolyam 2020. június 30-án 356,57 Ft/euró, 2019. december 31-én 330,52 Ft/euró volt, a forint/zloty árfolyam 2020. június 30-án 79,84 Ft/zloty, 2019. december 31-én 77,59 Ft/zloty.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 105.108.961 ezer Ft-tal növekedett, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. A nettó növekedést eredményező legjelentősebb tételek: i) A Winmark Kft. által végrehajtott ingatlan beszerzés értéke összesen 46.426.008 ezer Ft. ii) A Csoport leányvállalatai az előző pontban említetten felül összesen 24.333.107 ezer Ft értékben számoltak el befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó beruházási ráfordításokat iii) A befektetett eszközök valós értékre történő ártértékelési különbözete 26.648.492 ezer Ft.

A forgóeszközök állományának nettó csökkenésének legfőbb oka a készletek növekedése, valamint a pénzeszköz állományának csökkenése. A készletek között kimutatott legjelentősebb tételek a lakóingatlan-fejlesztések helyszínéül szolgáló telkek, valamint a lakóingatlan-fejlesztések aktivált költségei. A készletek értéke 2020. június 30-án 118.326.486 ezer Ft (2019.12.31.: 112.092.393 ezer Ft). A pénzeszközök értéke 2019. december 31-i fordulónapon 77.318.282 ezer Ft (2019.12.31.: 87.233.433 ezer Ft).

A saját tőke állománya a tárgyévi átfogó eredmény (949.353 ezer Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (1.378.430 ezer Ft), valamint leányvállalati részesedés további növelése és leányvállalati részesedése értékesítése miatti nem ellenőrző részesedések nettó csökkenése (10.533.506 ezer Ft), valamint az egyéb átfogó eredmény elszámolása (120.579 ezer Ft) eredményeként 10.842.004 ezer Ft-tal csökkent.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 106.789.237 ezer Ft-tal növekedett 2019. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2020. június 30-án a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 203.224.338 ezer Ft. A rövid lejáratú hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások aránya a teljes állományhoz képest 13% (2019.12.31.: 13%).

A WING Csoport 2020. június 30-án 5.881.508 ezer Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2019. december 31-én: 4.391.138 ezer Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye, tehát tartalmazza az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbség nettó jelenértékét.

Soron kívüli tájékoztatások

(2020. január 1. után megjelent tájékoztatások)

<i>Dátum</i>	<i>Hír típusa</i>	<i>Rövid tartalom</i>
2020. január 29.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása
2020. február 12.	Rendkívüli tájékoztatás	Határozat
2020. február 17.	Rendkívüli tájékoztatás	Részesedés értékesítés
2020. március 09.	Közzététel	Kötvényprogram
2020. március 09.	Alaptájékoztató	Kötvényprogram
2020. március 10.	Prezentáció	Kötvényprogram
2020. március 12.	Rendkívüli tájékoztatás	Részesedés értékesítés
2020. március 20.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása
2020. március 23.	Rendkívüli tájékoztatás	Részesedés növelése
2020. április 28.	Rendkívüli tájékoztatás	Közyűlés napirendi pontjai
2020. április 29.	Tájékoztatás	Éves jelentés közzététele
2020. május 05.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelminősítés
2020. május 11.	Információs összeállítás	Kötvényprogram
2020. május 18.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvényaukción
2020. június 08.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan akvizíción
2020. június 26.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelösszeg visszafizetése
2020. szeptember 7.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész értékesítés

ESEMÉNYEK

Lakóprojekt finanszírozási szerződés aláírása

A WING Csoport közvetett tulajdonában lévő, Living Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft. projektfinanszírozási szerződést írt alá a CIB Bank Zrt.-vel 6.715.553.085.- forint keretösszegben. A kölcsön célja a Park West lakófejlesztés I. ütemének finanszírozása, mely során 229 lakásból álló lakópark fejlesztése történik.

Üzletrész értékesítése

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WING IHC Zrt. 2020. február 14-i hatállyal értékesítette a 100%-os tulajdonában lévő Lisala sp.z.oo. 7.18%-os mértékű részesedését.

Újabb kötvényprogram indítása

A WING Csoport 2020. első felében 100.000.000,- EUR keretösszegű kötvényprogramot indított el „WINGHOLDING 2020-2021. évi Kötvényprogram” elnevezéssel. A Magyar Nemzeti Bank a Kötvényprogram 2020. március 3. napján kelt, összevont alaptájékoztatóját 2020. március 9. napján jóváhagyta. A Kötvényprogram elsődleges célja az elkövetkező időszak befektetési és fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása. A programban a féléves beszámoló közzétételének időpontjáig nem történt kibocsátás.

ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. értékesítése

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WINGSERVE Kft. adásvétel útján 2020. március 11-én értékesítette a tulajdonában lévő ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeinek 100%-át.

Hitelszerződés aláírása

A WING Csoport konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor III. Ingatlanbefektetési Alap 2020. március 20-án 9.000.000.-EUR keretösszegben fejlesztési hitelszerződést írt alá a K&H Bank Zrt.-vel. A hitel célja az Alap tulajdonában lévő Gizella Campus 9. épületének felújítása.

Az ECHO Investment S.A-ban meglévő tulajdonrész növelése

A Kibocsátó közvetett többségi tulajdonában lévő Lisala sp.z.oo., mint az ECHO Investment S.A. 55,96%-os tulajdonosa a lengyel jogszabályi kötelezettségeinek eleget téve nyilvános tőzsdei ajánlat keretében megvásárolta az ECHO Investment részvényeinek 10,04%-át megtestesítő 41.44.928 darab törzsrészcéget. A tranzakcióra a Nyilvános Ajánlattételről, a Pénzügyi Eszközök Szabályozott Piacra Történő Bevezetésére Vonatkozó Feltételekről és a Nyilvános Társaságokról szóló lengyelországi 2005. évi július 29-i törvény alapján került sor, tekintettel arra, hogy ezen jogszabály alapján a legalább 33%-os tulajdon részesedés szerzést követően a részvényes köteles nyilvános ajánlatot tenni azon részesedésekre, amely alapján elérné a 66%-os összreszesedést.

Hitelminősítés felülvizsgálata

A Scope Ratings GmbH 2020. áprilisban, a COVID-19 járvány tetőzése és az emiatt legnagyobb fokra ugró gazdasági bizonytalanság közepette elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének felülvizsgálatát, amely során 2020. május 6-án a Kibocsátó minősítését B+/stable, az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) rendelt minősítést BB- minősítésre módosította. A felülvizsgált minősítés továbbra is lehetővé teszi a Kibocsátó számára, hogy részt vegyen az MNB által indított Növekedési Kötvényprogramban.

Sikeres kötvényaukción a Növekedési Kötvényprogram keretein belül

A Kibocsátó 2020. május 18-án sikeres kötvényaukción tartott a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretein belül. Összesen 54.700.000.000,- Ft névértékű kötvény forgalombahozatalára került sor, fix 3,5%-os kamatozással, 10 éves futamidővel.

Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található ingatlan megvásárlása

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő WINMARK Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonába került a 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található ingatlan és az azon meglévő, valamint fejlesztés alatt álló Irodaházak.

Az akvizíció finanszírozására a WINMARK Kft. 2020. június 5-én 10 éves futamidejű hitelkeret szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel 58.000.000,-EUR keretösszegben.

OTP Bank felé fennálló hiteltartozás visszafizetése

A Kibocsátó 2019. december 13-án 45.000.000,- EUR keretösszegű, rövid futamidejű finanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel, mely hitelt 2020. június 24-én teljes mértékben visszafizette, így a hitelkeret megszűnt.

NEO Property Services Zrt. értékesítése

A Kibocsátó 2020. szeptember 7-én részvény adásvételi szerződést írt alá a NEO Property Services Zrt., mint leányvállalata alaptőkéjének összesen 100%-át megtestesítő részvényt csomag átruházása tekintetében. A NEO PS Zrt. 2019-ben 23,3 milliárd forintos árbevételt és 1,5 milliárd forintos EBITDA-t ért el. Az országos lefedettségű vállalatnak több mint 170 ügyfele van, partnerei számára több mint 10 millió négyzetméter külterületet gondoz és több mint 3 millió négyzetméter ingatlanterületet üzemeltet, több mint 650 fő munkavállalóval. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg, melyről a Kibocsátó külön tájékoztatja a befektetőket.

LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉSEK

Kassák Residence

A WING Csoport 2017-ben üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette. Első projektje a XIII. kerületben megvalósuló, három ütemből álló fejlesztés, melynek első üteme a Kassák Residence.

A 232 lakásból álló I. ütem fejlesztése és átadása 2020. folyamán fejeződik be. 2020. első félév végéig 226 lakás előértékesítésére került sor.



Kassák Passage

A Kassák lakásfejlesztési projekt II. üteme, a Kassák Passage fejlesztése is elindult. Az összesen 262 lakásból álló fejlesztésen 2019. decemberben kezdődtek meg a földmunkák.

A lakások átadása 2022. folyamán várható. 2020. első félév végéig 130 lakás előértékesítésére került sor.

Metropolitan Garden

2018. év végén elindult a WING Csoport második lakásfejlesztési projektje a XIII. kerületben, a Béke tér közelében elhelyezkedő Országbíró utcában.

Az egy ütemből álló fejlesztés során 107 darab lakás fejlesztése történik, összesen nettó 6.700 m² értékesíthető területtel.

2020. júniusig 93 lakás előértékesítésére került sor.

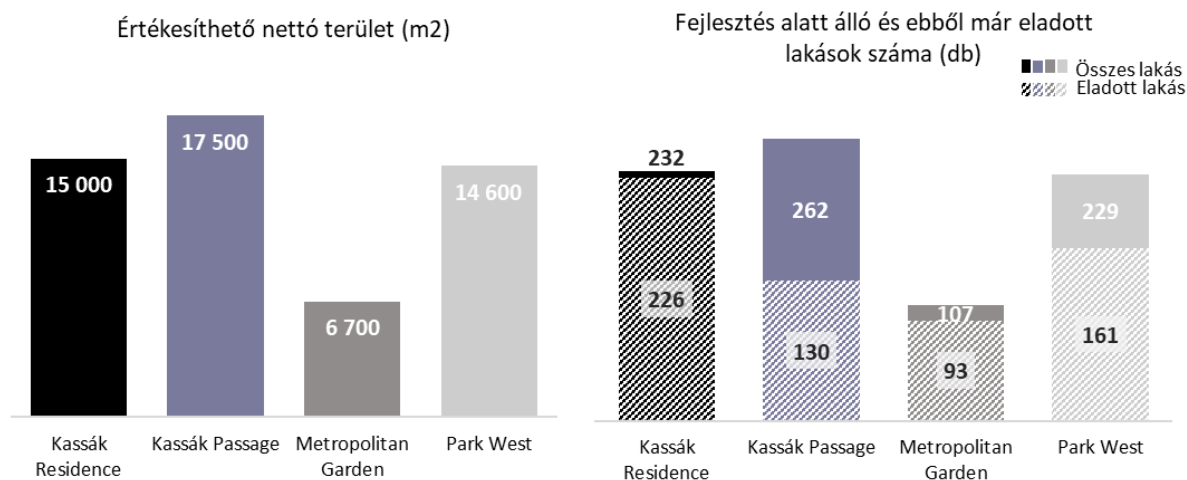


Park West



2019. januárban elindult a WING Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje Joint Venture formában a Shael Ingatlanforgalmazó és Befektető Kft.-vel közös cégben. A három ütemből álló lakásfejlesztés teljes értékesíthető területe 14.600 m². A 2019-ben alapított Living Szabolcs Kft. célja az ingatlanon tervezett 229 lakást magába foglaló I. ütem keretein belül a Park West lakóingatlanfejlesztési projekt megvalósítása. A projekt cég építési engedéllyel rendelkezik, a fejlesztés 2019. első felében elindult, az átadás várhatóan 2021. folyamán megtörténik. 2020. júniusig 161 lakás előértékesítésére került sor.

A lakásfejlesztési projektek értékesítésének eredményei, 2020. első félév



JELENTŐSEBB ÚJ BÉRLETI SZERZŐDÉSEK ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS HOSSZABBÍTÁSOK**East Gate Business Park**

A 18.000 m² bérbeadható területtel rendelkező C épület műszaki átadása 2020 Q1-ben megtörtént. Az épületből 8.400 m² terület már bérbeadásra került és a többi terület bérbeadása is folyamatos. A park korábban megépült csarnokai továbbra is közel 100%-os kihasználtsággal működnek, 2020. I. félévben két szerződés hosszabbítás is történt 12.400 m²-re a B épületben és 6.930 m²-re a D épületben.

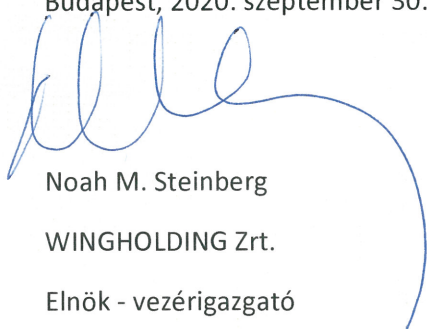


Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WING csoport 2020. 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 figyelembe vételével készült, továbbá a 2020. június 30-val végződő időszakra vonatkozó pénzügyi beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2020. szeptember 30.



Noah M. Steinberg
WINGHOLDING Zrt.
Elnök - vezérigazgató

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2020. június 30.

Az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

TARTALOM

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	23
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG	24
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA	26
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS	27
JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ	29
1. Általános információ	29
2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása	29
3. Lényegesebb számviteli elvek	30
4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai.....	41
5. Befektetésből származó bevétel	43
6. Árbevétel	43
7. Szegmens információk.....	44
8. Jövedelemadók.....	47
9. Ingatlanok, gépek és berendezések	48
10. Befektetési célú ingatlanok	50
11. Goodwill.....	51
12. Immateriális javak	51
13. Leányvállalatok	52
14. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban	58
15. Készletek.....	59
16. Vevők és egyéb követelések.....	60
17. Felhalmozott eredmény és osztalék.....	60
18. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka	60
19. Nem ellenőrző részesedések.....	61
20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	61
21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek	62
22. Céltartalékok	62
23. Egyéb kötelezettségek.....	63
24. Szállítók és egyéb kötelezettségek	63
25. Pénzügyi instrumentumok	63
26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	65
27. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások.....	66
28. Pénz és pénz-egyenértékesek	66
29. Üzleti kombinációk	67
30. Operatív lízingszerződések	67
31. Beszámolási időszakot követő események.....	67
32. Mérlegen kívüli tételek bemutatása	68
33. Az évközi pénzügyi kimutatások jóváhagyása	68

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

A 2020. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált)	Jegyzet	2020. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2019. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált
		ezer Ft	ezer Ft
			Újramegállapított
Folytatódó tevékenységek			
Befektetésből származó bevétel	5	29.867.195	13.419.474
Árbevétel	6	48.914.215	7.476.059
Egyéb bevételek és ráfordítások		-3.671.873	-560.567
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-37.979.330	-2.606.982
Értécsökkenés és amortizáció	9	-967.672	-636.437
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások		-5.593.628	-1.788.265
Pénzügyi bevételek		565.541	103.737
Pénzügyi ráfordítások		-6.262.043	-2.145.773
Igénybevett szolgáltatások		-9.854.726	-3.325.027
Egyéb költségek		-318.204	-229.628
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	14	-1.629.591	6.441.479
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény		13.069.884	16.148.070
Nem realizált árfolyamnyereség / árfolyamvesztés		-10.156.758	-876.049
Adózás előtti eredmény		2.913.126	15.272.021
Jövedelemadó		-1.963.773	581.168
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből		949.353	15.853.189
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		949.353	15.853.189
Megszűnő tevékenységek			
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységekből		0	0
Egyéb átfogó eredmény			
Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyam- különbözetek		1.476.816	0
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása		-1.490.370	-1.127.230
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	11	134.133	101.450
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	17	120.579	-1.025.780
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		1.069.932	14.827.409
Az eredményből			
A Társaságra jutó rész		-309.266	14.123.864
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	18	1.258.619	1.729.325
		949.353	15.853.189
Az összes átfogó eredményből			
A Társaságra jutó rész		-305.389	13.098.084
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		1.375.321	1.729.325
		1.069.932	14.827.409

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG**2020. június 30-án**
(nem auditált)

	Jegyzet	2020.06.30 nem auditált ezer Ft	2019.12.31 ezer Ft
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	9	9.394.342	6.345.239
Befektetési célú ingatlanok	10	501.141.638	399.081.780
Goodwill	11	2.291.228	2.291.228
Immateriális javak	12	9.787.796	10.058.943
Befektetések társult vállalkozásokban		20.207.851	21.567.161
Halasztott adó eszközök	8	4.948.180	4.987.823
Egyéb pénzügyi eszközök		9.536.154	8.999.650
Befektetett eszközök összesen		<u>557.307.189</u>	<u>453.331.824</u>
Forgóeszközök			
Készletek	15	118.326.486	112.092.393
Vevők és egyéb követelések	16	27.960.627	30.261.253
Adókövetelések	8	478.968	280.076
Egyéb eszközök		5.141.217	6.682.817
Készpénz és bankszámlák	28	77.319.282	87.233.433
Forgóeszközök összesen		<u>229.226.580</u>	<u>236.549.972</u>
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök			<u>1.941.069</u>
Eszközök összesen		<u>786.533.769</u>	<u>691.822.865</u>

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG**2020. június 30-án – folytatás
(nem auditált)**

	Jegyzet	2020.06.30 nem auditált ezer Ft	2019.12.31 ezer Ft
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke		5.000	5.000
Tartalékok	18	-2.135.120	-778.883
Felhalmozott eredmény	17	109.493.211	113.717.981
Más devizában kimutatott leányvállalatok átváltási tartaléka		2.100.564	624.450
A Társaságra jutó tőke		109.463.655	113.568.548
Nem ellenőrző részesedések	19	49.817.545	56.554.656
Saját tőke összesen		159.281.200	170.123.204
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	20	430.850.436	343.162.674
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	21	4.926.558	3.509.594
Halasztott adó kötelezettségek	8	26.249.790	24.311.454
Céltartalékok	22	3.707.849	4.623.758
Egyéb kötelezettségek	23	5.830.133	9.747.017
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		471.564.766	385.354.497
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	24	40.439.480	41.876.438
Hitelek és Tartozások kötvénykibocsátásból	20	62.701.763	45.622.268
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	21	954.950	881.544
Adókötelezettségek	8	513.175	678.091
Céltartalékok	22	4.481.001	8.083.430
Egyéb kötelezettségek	23	46.597.434	39.203.393
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		155.687.803	136.345.164
Összes kötelezettség		627.252.569	521.699.661
Források összesen		786.533.769	691.822.865

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

a 2020. június 30-án végződő évről	Jegyzet	Jegyzett tőke	Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka	Más devizában kimutatott leányvállalatok átváltási tartaléka	Felhalmozott eredmény	A Társaságra jutó saját tőke	Nem ellenőrző részesedések	Összesen
		ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Egyenleg		5.000	-70.207	0	101.153.565	101.088.358	508.827	101.597.185
2018.12.31-én - újramegállapított								
Tárgyévi eredmény (újramegállapított)		0	0	0	14.123.864	14.123.864	1.729.325	15.853.189
Egyéb átfogó eredmény		0	-1.025.780	0	0	-1.025.780	0	-1.025.780
Osztalék		0	0	0	-5.872.070	-5.872.070	0	-5.872.070
Tőkeemelés leányvállalatban		0	0	0	0	0	1.127.000	1.127.000
Egyenleg		5.000	-1.095.987	0	109.405.359	108.314.372	3.365.152	111.679.524
2019.06.30-án								
Egyenleg		5.000	-778.883	624.450	113.717.981	113.568.548	56.554.656	170.123.204
2019.12.31-én								
Tárgyévi eredmény		0	0	0	-309.266	-309.266	1.258.619	949.353
Egyéb átfogó eredmény		0	-1.356.237	1.476.114	0	119.877	702	120.579
Osztalék		0	0	0	-1.378.430	-1.378.430	0	-1.378.430
Leányvállalat részesedés növelés		0	0	0	-2.537.074	-2.537.074	-12.880.095	-15.417.169
Leányvállalati részesedés értékesítése		0	0	0	0	0	4.906.036	4.906.036
Leányvállalati részvény bevonás		0	0	0	0	0	-22.373	-22.373
Egyenleg		5.000	-2.135.120	2.100.564	109.493.211	109.463.655	49.817.545	159.281.200
2020.06.30-án								

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

**A 2020. június 30-án végződő 6 hónapról
(nem auditált)**

**2020. június 30-
án végződő 6
hónap
nem auditált**
ezer Ft

**2019. június 30-
án végződő 6
hónap
nem auditált**
ezer Ft

Újramegállapított

Működési cash-flow

Tárgyévi eredmény	2.913.126	15.272.021
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	1.974.937	-6.441.479
Eredményben elszámolt negatív goodwill	0	-396.843
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	3.853.764	2.042.036
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel	-86.171	0
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	1.714	18.102.868
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó bevétel - / veszteség +	120.711	0
Vevőkövetelésekre elszámolt értékvesztés változása	-23.397	139.249
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	719.456	636.437
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-24.256.953	962.021
Külföldi devizák átváltási nyeresége - / vesztesége +	17.126.828	401.654
Leányvállalati részesedések értékesítése	-52.374	0
	2.291.641	30.717.964

A működőtőke változásai

Vevők és egyéb követelések növekedése - / csökkenése +	-10.448.270	1.529.797
Készletek növekedése - / csökkenése +	-4.287.980	5.040.145
Egyéb eszközök növekedése - / csökkenése +	2.946.907	-1.710.192
Szállítók és egyéb kötelezettségek csökkenése	-1.484.165	-6.801.877
Céltartalékok csökkenése - / növekedése +	-4.625.302	43.312
Egyéb kötelezettségek csökkenése - / növekedése +	290.941	65.300
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	-15.316.228	28.884.449

Finanszírozási ráfordítások	-8.877.952	-2.042.036
Fizetett jövedelemadó	-886.108	-248.299
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	-25.080.288	26.594.114

Befektetési tevékenységből származó cash-flow

Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök - / visszafizetés +	0	-5.406.701
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-91.040.344	-27.162.371
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	4.700.955	1.359.092
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-55.196	-29.521
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	-522.850	-5.972.542
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	3.246.664	16.550.234
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	-83.670.771	-20.661.809

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS**A 2020. június 30-án végződő 6 hónapról – folytatás
(nem auditált)**

	2020. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált	2019. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzügyi műveletekből származó cash-flow		
Tőkeemelés bevétele	0	1.127.000
Hitelfelvétel	65.787.728	11.322.499
Hiteltörlesztés	-20.256.501	-8.229.222
Kötvénykibocsátásból befolyt pénzüsszeg	65.786.837	0
Kötvény visszafizetése	-11.756.355	-8.363.017
Fizetett osztalék	-1.378.430	-5.872.070
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	98.183.279	-10.004.810
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +	-10.567.780	-4.072.505
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	87.233.433	38.594.374
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre	653.629	85.972
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	77.319.282	34.607.841

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.

Jelen pénzügyi beszámolókat ezer forintban kerülnek bemutatásra. A külföldi tevékenységek a 3. megjegyzésben található számviteli politikában foglaltaknak megfelelően kerültek bemutatásra.

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

A, Az IFRS standardok 2020. 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 9 „Pénzügyi instrumentumok”, IAS 39 “Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés” és IFRS 7 “Pénzügyi instrumentumok: közzétételek” standardok módosításai** - kamatláb benchmark reform - az EU által elfogadva 2020. január 15-én (hatályba lép a 2020. január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 1 “Pénzügyi kimutatások prezentálása” és IAS 8 “Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standardok módosításai** – A lényegesség definíciója – az EU által elfogadva 2019. november 29-én (hatályba lép 2020. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **A Konceptuális keretelvekre vonatkozó hivatkozások módosításai az IFRS standardokban** – az EU által elfogadva 2019. november 29-én (hatályba lép 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 3 “Üzleti kombinációk” standard módosítása**- az EU által elfogadva 2020. április 21-én (hatályba lép 2020 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakban).

A Csoport úgy véli, hogy jelen standardoknak elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

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

Ezen pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában nincsenek az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott olyan standardok, valamint meglévő standardok és értelmezések módosításai, amelyek még nem léptek hatályba.

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 rendeletektől, 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:

- **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 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),
- **IFRS 10 "Konszolidált pénzügyi kimutatások" és IAS 28 "Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések" standardok módosításai** – Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (a hatálybalépés időpontját bizonytalan időre elhalasztották, amíg a kutatási projekt konklúzióra jut a tőkemódszerrel kapcsolatban),
- **IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai** – A rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek osztályozása (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 4 „Biztosítási szerződések” standard módosításai** (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 standardok módosításai** – kamatláb benchmark reform – 2. fázis (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 16 „Lízingek” standard módosításai** – Koronavírussal kapcsolatos bérleti koncessziók (hatályba lép 2020. június 1-jével, illetve az 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.

Az éves beszámolót aláírni köteles személy Noah M. Steinberg (lakcíme: 1016 Budapest, Lovas út 16.) A könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy: Waller Kornél (regisztrációs szám: 191944)

A konszolidált pénzügyi kimutatások a bekerülési érték elve alapján készültek, kivéve bizonyos pénzügyi instrumentumokat, melyek valós értéken szerepelnek a mérlegben. A konszolidált átfogó eredménykimutatás tételei az időbeli elhatárolás elve alapján lettek elszámolva. A konszolidált éves beszámoló magyar forintban (ezer) került kimutatásra. 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 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.

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.

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 Társaság akkor képes ellenőrizni egy vállalatot, ha a befektetés tárgyát képező gazdálkodót irányítani képes, a befektetésből származó változó hozamokból (megtérülésből) eredő kitétségek és ahhoz kapcsolódó jogok, valamint a befektetés tárgyát képező gazdálkodó felett ellenőrzést gyakorol, illetve a befektetőt illető megtérülést befolyásolja.

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 elkülönítve az anyavállalat tulajdonosainak tőkéjétől mutatja be.

A leányvállalatok megszerzésüktől esetleges elidegenítésükig terjedő időszakban generált eredménye szerepel a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

Szükség esetén a leányvállalatok számviteli politikája módosításra kerül a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából annak érdekében, hogy a leányvállalatok számviteli politikája összhangban legyen a csoport többi tagjának számviteli politikájával.

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 mérlegben a devizában fennálló követeléseket és kötelezettségeket a konszolidált beszámoló 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 eredménykimutatásban 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 figyelembe vételével. 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 eredményben kerülnek elszámolásra, és a saját tőkében halmozódnak (a nem ellenőrző részesedésekhez hozzárendelve, ha az megfelelő).

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 tevékenységkapcsán 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

Leányvállalatok és üzletrészek felvásárlása a vételi módszerrel kerül elszámolásra. Az egyes üzleti kombinációk kapcsán kifizetett ellenértékek értékelése a Csoport által a felvásárolt vállalkozás feletti ellenőrzési jog fejében átadott eszközök, felmerült vagy vállalt kötelezettségek, és kibocsátott részvények (az adásvétel napján érvényes) összesített valós értékén történik. A felvásárlásokkal kapcsolatos költségek elszámolása felmerülésükkor történik az eredményben.

3.5 Befektetés társult vállalkozásokban

Társult vállalkozásnak számít az olyan vállalkozás, amelyben a Csoport jelentős befolyással bír, és amely nem leányvállalat, és nem közös vezetésű vállalkozásban meglévő érdekeltség. Jelentős befolyás a befektetés célpontja pénzügyi és működési eljárásaival kapcsolatos döntéseiben való részvétel ezen eljárások feletti teljes vagy megosztott ellenőrzés nélkül.

A társult vállalkozások eredményeit, eszközeit, és kötelezettségeit ezen pénzügyi kimutatások az tőkemódszerrel jelenítik meg, kivéve ha a befektetést értékesítésre tartottnak minősíti a Csoport. Ebben az esetben az IFRS 5 szabályai szerint tartja nyilván.

A tőkemódszer alapján a Csoport a társult vállalkozásban lévő befektetést kezdeti megjelenítéskor bekerülési értéken jeleníti meg, majd a könyv szerinti értéket növeli vagy csökkenti a befektetőnek a befektetést befogadónak az akvizíció óta keletkezett eredményében való részesedésének elszámolása érdekében. A Csoportnak a társult vállalkozások eredményéből való részesedését a Csoport a saját eredményében számolja el. A társult vállalkozástól kapott felosztások a befektetés könyv szerinti értékét csökkentik. A könyv szerinti érték módosítása akkor is szükségessé válhat, ha megváltozik a Csoport arányos részesedése a társult vállalkozásban annak következtében, hogy a társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelmében változás történik. Ezek közé tartoznak például az ingatlanok, gépek és berendezések ártértékeléséből, vagy az átszámítási különbözetből

származó változások. A Csoport ezen változásokból való részesedését a Csoport egyéb átfogó jövedelmében számolja el (lásd az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása standardot).

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

- (a) Ha a társult vállalkozás leányvállalattá válik, a Csoport az IFRS 3 Üzleti kombinációk és az IFRS 10 szerint számolja el befektetését.
- (b) Ha a korábbi társult vállalkozásban lévő megtartott érdekeltség pénzügyi eszköz, a Csoport valós értéken értékeli a megtartott érdekeltséget. A megtartott érdekeltség valós értékét úgy tekinti a Csoport, mint a pénzügyi eszközként való kezdeti megjelenítéskori valós értéket az IFRS 9 standard szerint. A Csoport az eredményben számolja el a következők bármely különbségét:
 - (i) a megtartott érdekeltség valós értéke és a társult vállalkozásban lévő érdekeltségrész elidegenítéséből származó bevételek; és
 - (ii) a befektetés könyv szerinti értéke abban az időpontban, amikor a tőkemódszer alkalmazása megszűnt.
- (c) 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 Befektetés közös vezetésű vállalkozásokban

A közös vállalkozás egy olyan szerződéses konstrukció, amelynek értelmében a Csoport közös irányítás alatt álló gazdasági tevékenységbe kezd más felekkel, és a közös vállalkozás tevékenységeivel kapcsolatos stratégiai pénzügyi és működési eljárásokra vonatkozó döntésekhez az irányításon osztozkodó felek egyhangú egyetértésére van. A közös vállalkozás egy olyan szerződéses konstrukció, amelynek értelmében a Csoport közös irányítás alatt álló gazdasági tevékenységbe kezd más felekkel, és a közös vállalkozás tevékenységeivel kapcsolatos stratégiai pénzügyi és működési eljárásokra vonatkozó döntésekhez az irányításon osztozkodó felek egyhangú egyetértésére van szükség.

Közös vezetésű vállalkozások az olyan közös vállalkozások, amelyek során különálló vállalkozás jön létre, amelyben minden közös vezetésű vállalati tag rendelkezik részesedéssel. A Csoport arányos konszolidációval mutatja ki a közös vezetésű vállalkozásokban meglévő érdekeltségeit, kivéve akkor, ha a befektetett eszközök értékesítésre tartottként vannak besorolva, amely esetben az elszámolás az IFRS 5 "Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszűnt tevékenységek" standard alapján történik. A Csoportnak a közös vezetésű vállalkozások eszközeiben, kötelezettségeiben, bevételeiben, és ráfordításaiban fennálló részesedése soronként összevonásra kerül a pénzügyi kimutatások megfelelő tételeivel.

Amennyiben a csoport közös vezetésű vállalkozásokkal lép tranzakcióba, a nem realizált nyereség és veszteség megszüntetésre kerül a Csoport közösen irányított vállalkozásban fennálló érdekeltségének mértékéig.

3.7 Goodwill

Egy üzleti kombináció során megszerzett goodwill az ellenőrzési jog megszerzésének napján (a felvásárlás napján) kerül elszámolásra eszközként. A goodwill elszámolt értéke a kifizetett ellenértéknek, a felvásárolt társaságban fennálló nem ellenőrző részesedés értékének, valamint a felvásárló által a felvásárolt vállalkozásban korábban esetlegesen birtokolt tőkerészesedés értékének összegéből a felvásárolt azonosítható eszközök és az átvállalt kötelezettségek felvásárláskor nyilvántartott összegének egyenlegét meghaladó résszel egyenlő.

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 különbszet közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra előnyös vételen elért nyereségként.

A Csoport a goodwill tekintetében 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 szinergiáknak köszönhetően. Az olyan pénztermelő egységek esetében, amelyekhez goodwill lett rendelve, az értékvesztés vizsgálata évente történik, vagy ennél gyakrabban, abban az esetben, ha 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 allokálják, majd pedig arányosan az egység egyéb eszközeihez rendelik az eszközök nyilvántartási értéke alapján. Goodwillel kapcsolatban elszámolt értékvesztés későbbi időszakban nem kerül visszaírásra.

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 negatív goodwillt – az akvizíciótól számított egy éven belül véglegesíti (értékelési időszak). Az értékelési időszakban kibocsátott pénzügyi kimutatásokban a nettó eszközök és a goodwill (negatív goodwill) 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 szabályaival – nem hibajavításként, hanem értékelési időszak szerinti módosításként kezeli a Csoport.

3.8 Árbevétel

3.8.1 Üzemeltetés és szolgáltatásnyújtás árbevétele

Szolgáltatásnyújtásra vonatkozó szerződésből származó árbevétel a szerződés készülségi fokának megfelelően kerül elszámolásra. A szerződés készülségi fokának meghatározása a szerződéses díjakon történik a ledolgozott munkaóráknak és/vagy a felmerült költségeknek megfelelően. Az ingatlan üzemeltetés árbevétele a szerződéses időszakban történik a költségek felmerülésével egyidejűleg.

3.8.2 Befektetésből származó bevétel

3.8.2.1 Osztalék- és kamatjövedelem

Befektetésből származó osztalék akkor kerül elszámolásra, amikor a tulajdonosnak a kifizetéshez való joga megnyílik (amennyiben valószínűsíthető, hogy a gazdasági előnyök a Csoportnál fognak realizálódni, és a bevétel összege megbízhatóan megállapítható).

A kamatbevételt a Csoport az effektív kamatláb-módszer alkalmazásával számítja ki.

Ennek kiszámítása során az effektív kamatlábat a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékére kell alkalmazni, kivéve a következőket:

- a) vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök. E pénzügyi eszközök esetében a Csoportnak a hitelkorrigált effektív kamatlábat kell alkalmaznia a pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítésből származó amortizált bekerülési értékére;
- b) olyan pénzügyi eszközök, amelyek nem vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök, hanem később váltak értékvesztett pénzügyi eszközökké. E pénzügyi eszközök esetében a Csoportnak az effektív kamatlábat kell alkalmaznia a pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értékére a következő beszámolási időszakokban.

3.8.2.2 Bérleti díjból származó bevétel

A Csoport operatív lízingek árbevételének elszámolásával kapcsolatos politikája a 3.10.1. pontban kerül bemutatásra.

3.9 Beruházási szerződések

Amennyiben a beruházási szerződés kimenetele megbízhatóan becsülhető, a bevételek és ráfordítások elszámolása a szerződéses tevékenységnek a beszámolási időszak végén fennálló készülségi foka figyelembevételével történik, az addig felmerült szerződéses költségeknek a becsült teljes szerződéses költségek arányában, kivéve, ha ez az értékelés nem tükrözné megfelelően a készülségi fokot. A szerződéses munka változásait, a követeléseket, valamint az ösztönzési célú kifizetéseket annyiban kell figyelembe venni, amennyiben az összegük megbízhatóan mérhető, és az összegek befolyása valószínűnek tekinthető.

Amennyiben a beruházási szerződés kimenetele nem becsülhető megbízhatóan, a szerződésből származó bevétel a várhatóan megtérülő szerződéses költségek mértékéig kerül elszámolásra. A szerződéses kiadások költségként kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerülnek.

Ha valószínűsíthető, hogy a teljes szerződéses költség meg fogja haladni a teljes szerződéses bevételt, a várható veszteség azonnal elszámolásra kerül költségként.

3.10 Lízingügyletek

3.10.1 A Csoport, mint lízingbe adó

A lízingszerződések pénzügyi lízingként kerülnek bemutatásra, amennyiben a lízing során lényegében az összes kockázat és a tulajdonjog a lízingbevevőhöz kerül át. Minden egyéb lízingszerződés operatív lízingként kerül bemutatásra.

A pénzügyi lízing keretében keletkezett, a lízingbevevőtől járó összegek, a Csoportnak a lízingbe történt nettó befektetésének az értékében, követelésként kerülnek bemutatásra. 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.

3.10.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

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, ezen 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 használatijog-eszköz értéke a kezdőnapon a lízingkötelezettség kezdeti megjelenítéskori értéke növelve a kezdőnapon vagy azt megelőzően fizetett lízingdíjakkal, csökkentve a kapott lízingösztönzőkkel, továbbá a lízingbevevő kezdeti közvetlen költségei és a lízingbevevő becsült költségei a mögöttes eszköz leszerelésével, elszállításával és a helyszín helyreállításával vagy a mögöttes eszköz lízingfeltételekben előírt állapotának helyreállításával kapcsolatban, kivéve, ha e költségek készletek előállítására érdekében merültek fel.

3.11 Külföldi pénznemek

A csoport valamennyi tagjának saját pénzügyi kimutatásai annak az elsődleges gazdasági környezetnek a pénznemében készülnek, amelyben az adott vállalkozás működik (funkcionális pénznem). A konszolidált pénzügyi kimutatások céljából valamennyi csoporton belüli vállalkozás eredménye és pénzügyi helyzete magyar forintban (HUF, Ft) kerül kimutatásra, ami a Társaság funkcionális pénzneme és a konszolidált beszámolóban alkalmazott bemutatási pénznem.

A külföldi pénznemben megjelenített monetáris tételek minden egyes beszámolási időszak végén átváltásra kerülnek az akkor érvényes átváltási árfolyamon. A külföldi pénznemben megjelenített, 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.

3.12 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.

3.13 Adófizetési kötelezettség

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.

3.13.1 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.

3.13.2 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 halasztott adó eszközök nyilvántartási értékét minden beszámolási időszak végén felülvizsgáljuk, és olyan mértékben csökkentjük, 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.

3.13.3 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 eredményen 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.

3.14 Ingatlanok, gépek és berendezések

Árutermeléshez, szolgáltatásnyújtáshoz vagy adminisztratív célokból használt ingatlanok elszámolása 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 eszközre, az ilyen eszközök esetében is akkor kerül sor értékcsökkenési leírásra, amikor az eszközt a tervezett célból használatba veszik.

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 hatását a jövőre nézve kerül figyelembe vételre.

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.

3.15 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.

3.15.1 Számviteli politika változása

2019. év során a Csoport megvásárolta a Sp. z o.o. 100%-os részesedését. A Csoporthoz ezáltal egy olyan cégcsoport többségi részesedése került, amely a befektetési célú ingatlanjait az IAS 40 valós érték modell alapján értékelte. A Csoport döntése alapján az egységesített számviteli politikában az eddigi Csoport is áttért a befektetési célú ingatlanok valós érték modell alapján történő értékelésére a bekerülési érték modellről.

Az alábbi táblázat összefoglalja az átfogó eredményre és cash-flowra gyakorolt hatását az előző év hasonló időszakára vonatkozóan:

Eredménykimutatás

	2019. június 30.	2019. június 30.	IAS 40 számviteli politika változás hatása
	ezer Ft újrategállapított	ezer Ft eredeti	ezer Ft
Folytatódó tevékenységek			
Befektetésből származó bevétel	13.419.474	32.038.430	-18.618.956
Értékcsökkenés és amortizáció	-636.437	-3.538.188	2.901.751
Adózás előtti eredmény	15.272.021	30.989.226	-15.717.205
Jövedelemadó	581.168	-859.318	1.440.486
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY	14.827.409	29.104.128	-14.276.719

Cash-flow

	2019. június 30.	2019. június 30.	IAS 40 számviteli politika változás hatása
	ezer Ft újrategállapított	ezer Ft eredeti	ezer Ft
Tárgyévi eredmény	14.827.409	29.104.128	-14.276.719
Eredményben elszámolt jövedelemadó- ráfordítás + / bevétel -	-581.168	859.318	-1.440.486
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	18.504.522	-114.434	18.618.956
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	401.654	0	401.654
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	636.437	3.538.188	-2.901.751
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	28.884.449	28.884.449	0
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	26.594.114	26.594.114	0
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +	-4.072.505	-4.072.505	0

3.16 Immateriális javak**3.16.1 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 módszert minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálásra kerül, és a becslések bármely változásának hatása a jövőre nézve kerül figyelembe vételre.

3.16.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

Az üzleti kombináció keretében megszerzett és a goodwilltól külön elszámolt immateriális javak első elszámolása a beszerzés napján történik valós értéken (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.

3.17 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.

3.18 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 felmerülnek beleértve a hitelfelvételi költségeket is.

3.19 Céltartalékok

Céltartalékot akkor kell képezni, ha a Csoportnak egy múltbeli esemény hatására egy jelenlegi (jogi vagy vélelmezett) köteleme van és valószínűsíthető, hogy a Csoportnak teljesítenie kell ezt a kötelemet, 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.

3.20 Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

3.20.1 Származékos pénzügyi instrumentumok

A Csoport rendszeres üzletmenete során derivatív pénzügyi instrumentumokkal kapcsolatos szerződéseket is köt, amelyeknél alacsony kezdeti befektetés szükséges a teljes szerződésbeli 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 értékelése valós értéken történik, majd a későbbi értékelése is 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.

3.21 Valós érték fedezeti vagy cash-flow fedezeti ügyletnek minősített származékos pénzügyi instrumentumok

A valós érték fedezeti ügyletnek minősített derivatívák valós értékének változása, amely a fedezeti ügylet definíciója szerint hatékony ügyletnek tekinthető a fedezett kockázat tekintetében, nyereséggként vagy veszteséggként kerül elszámolásra az eredmény javára vagy terhére az alapügyleten elszámolt valós érték korrekcióval egyetemben. A fedezeti ügyleten valós értékben bekövetkező változás közvetlenül a konszolidált eredménykimutatásban kerül bemutatásra. A Csoport bevezette a fedezeti elszámolásra vonatkozó IFRS 9 szerinti előírásokat. A cash-flowfedezeti ügyletnek minősített derivatívák valós értékének változása, amely a fedezeti ügylet definíciója szerint hatékony ügyletnek tekinthető, a hatékonyságuk arányában az átfogó eredménykimutatásban a tartalékok között kerül bemutatásra. Az ily módon meghatározott tartalék a konszolidált eredménykimutatásban kerül elszámolásra nyereséggként vagy veszteséggként abban az időszakban, melyben az alapügyleten elszámolt nyereség vagy veszteség realizálódik. A fedezeti ügylet nem hatékony része közvetlenül a konszolidált eredménykimutatásban kerül bemutatásra. A Csoport a fedezeti elszámolást megszünteti, amennyiben a fedezeti instrumentum lejár vagy a fedezeti ügylet már nem felel meg a fedezeti elszámolás feltételeinek.

3.22 Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok

Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírokat olyan üzleti modell alapján tartja a Csoport, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és az értékpapírok eladásával éri el a célját. Továbbá ezen értékpapírok szerződéses cash flow-i kizárólag tőke és kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései. Az értékpapír-befektetések az ügylet kötésnapján könyvelődnek valós értéken. Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós értéken szerepelnek a pénzügyi helyzet kimutatásban, és az így elszámolt nem realizált nyereség és veszteség a kamat és árfolyameredmény kivételével közvetlenül az egyéb átfogó eredménykimutatásban jelenik meg.

A fedezeti célú származékos pénzügyi instrumentumokhoz kapcsolódó egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós érték korrekciója a konszolidált eredménykimutatásban jelenik meg.

Az értékvesztés a diszkontált cash-flow módszer alapján kerül kiszámításra a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra és valós érték alapján a tőkeinstrumentumokra felhasználva a várható jövőbeni cash-flowkat és az eredeti effektív kamatlábat, ha olyan objektív bizonyíték van az értékvesztésre, amely lényeges és tartósabb csökkenést jelent a valós értékben.

3.23 Kölcsönök, követelések, illetve az ezekre elszámolt értékvesztés

A Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli azokat a kölcsönöket és követeléseket, amelyeket a szerződéses cash flow-k beszedése érdekében tartja, 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 értéken értékelt kölcsönök és követelések amortizált bekerülési értéken, a kölcsönökre és követelésekre elszámolt értékvesztéssel csökkentett, még visszafizetetlen tőkekövetelésen szerepelnek növelve az elhatárolt kamat mértékével. A kezdeti megjelenítéskor a tranzakciós költségek és díjak módosítják a könyv szerinti értéket, és azok az effektív kamat kalkuláció részét képezik. A kölcsönök kivezetésre kerülnek, ha a cash-flowk-ra vonatkozó szerződéses jog lejár vagy az eszközök átadásra kerülnek.

Amikor egy pénzügyi eszközt kivezetnek a különbség a könyv szerinti érték és a kapott ellenérték között 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 kamatok és az amortizációs költségek elszámolása az effektív kamatmódszer alkalmazásával történik.

Az értékvesztés összege a követelés könyv szerinti értéke és a várható jövőbeni pénzáramlásoknak a követelés eredeti effektív kamatlábbal diszkontált jelenértéke (megtérülő érték) közötti különbség.

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 Goodwill

A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez goodwillt rendeltek hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetés megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash-flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

A goodwill nyilvántartási értéke a beszámolási időszak végén 2.291.228 ezer Ft, értékvesztést a Csoport a goodwill összegére vonatkozóan nem számolt el.

4.2 Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok hasznos élettartama

A 3.14 pontnak megfelelően a Csoport minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálja a tárgyi eszközök hasznos élettartamát. A pénzügyi év során a Csoport nem állapított meg olyan tény, amely indokoltá tette volna az eszközök becsült hasznos élettartamának megváltoztatását.

4.3 A koronavírus járvány miatt bizonytalanság

A 2020. évi féléves konszolidált éves beszámoló összeállításakor a koronavírus járvány miatt kialakult rendkívüli gazdasági helyzetben a vezetés az alábbiak szerint áttekintette a fordulónapot követően a beszámoló elfogadásáig rendelkezésre álló információk szerint a működésére, likviditására esetlegesen hatást gyakorló folyamatokat, egyrészt a beszámoló elfogadásának időpontjáig történt események tekintetében, másrészt a tevékenység folytatásának érvényesülését megvizsgálva:

a) **a koronavírus járvány kezdő időpontja, valamint a fordulónapot követően történt események hatásainak vizsgálata**

- átmeneti nyitvatartási csökkenések tapasztalhatók az aktuális rendelkezések szerint az ingatlanok bérlőinek egy részénél, a bérlemények funkció szerinti nyitvatartási lehetőségei szerint;
- a fordulónapot követően (várható vagy már bekövetkezett) jelentősebb elmaradások az értékesítési bevételekben nem voltak tapasztalhatók;
- fizetési nehézségek, illetve a határidőn túli kintlévőségek jelentős növekedése a jelentősebb bérlőknél ezen időszakban még nem tapasztalhatók;
- likviditási problémák, ezen időszakban nem jelentkeztek, a Csoport likviditása a működéshez biztosított;
- a vezetés folyamatosan tájékozódik a koronavírus járvánnyal összefüggő kormányzati és hatósági intézkedésekről. A jövőre vonatkozó üzleti tervek szükséges módosítása a járvány további időszakának időtartamában rejlő bizonytalanság miatt még nem történt meg teljeskörűen, a szükséges felülvizsgálat a folyamatosan beérkező és monitoring alatt álló információk ismeretében elvégzésre kerül;
- a mérlegtételek (a készletek, követelések, befektetések, értékpapírok, ingatlan) értékelése továbbra is az IFRS előírásai szerint történnek, a járvány miatti értékvesztések megképzésére illetve leértékelésre nem volt szükség;

- A hitelszerződésekben foglalt feltételek (hitel kovenánsok) teljesítése megtörtént és a vezetőség úgy véli, hogy az adósságszolgálati mutatóknak a következő egy éves időszakban is eleget tud tenni.
- b) **a következő beszámolási időszakokra vonatkozólag a vállalkozás folytatásának az érvényesülésére vonatkozó események várható hatásainak vizsgálata:**
 - a Csoport hosszú lejáratú, stabil pénzügyi helyzetben lévő bérleti szerződéses állománnyal rendelkezik, ezért az előzőkkel összefüggésben a vevők bérleti szerződéses kötelezettségeinek teljesítésében bekövetkező nehézségek, esetleges vis major helyzet lehetséges jövőbeni pénzügyi kihatásai várhatóan nem jelentősek, a kintlévőségek növekedése esetére a Csoport megfelelő mértékű bérleti biztosítékkal rendelkezik;
 - átmeneti, vagy végleges árbevétel csökkenések a Csoport bérelőinek különböző működési funkciója és a bérleti számosság miatt nem jelenthetnek várhatóan olyan mértékű árbevétel csökkenést ami a működést veszélyeztetné;
 - előzőkkel összefüggésben a szerződéses kötelezettségek teljesítésében esetlegesen bekövetkező jövőbeni pénzügyi kihatásai (késedelmes vagy nem teljesítési kötbérek, szerződés-módosítások, szerződés megszüntetések, -elállás miatti bánatpénz, kártérítési kötelezettségek stb.), számszerűsítésére a folyamatos monitoring mellett a következő hónapokban lesz lehetőség;
 - likviditási problémákkal, a likviditás-menedzselésben rejlő rendkívüli kockázatokkal, a folyamatos likviditás menedzselés mellett, az ismert hiteltörlesztési moratórium miatt sem számolunk, de szükség esetén tartalékot képzünk. A Csoport finanszírozása a már meglévő, hatályos hitelszerződés miatt megoldott, finanszírozási források hiányára, a forrásköltség jelentősebb drágulására a vezetés nem számít;
 - a jövőre vonatkozó üzleti tervek megalapozottságát, megbízhatóságát, a már elkészített üzleti tervek szükséges módosítását a következő hónapokban elvégezzük, a járványhelyzet pontosabb következményeinek ismeretében, amennyiben szükséges lesz, költségcsökkentő intézkedések bevezetésre fognak kerülni;
 - a mérlegtételek (a készletek, követelések, befektetések, értékpapírok, ingatlan) számviteli értékelése továbbra is előírások és szabályzatok szerint történik majd, az értékvesztések megképzésére illetve leértékelésre a majdani rendelkezésre álló tények, információk szerint fog megtörténni;
 - a hitelszerződésekben foglalt feltételek (hitel kovenánsok) teljesíthetőségét a jövőre tekintve nem látjuk problémásnak, a Csoport a szerződési kötelezettségeit teljesíteni tudja;
 - a fentiekre tekintettel is, a vállalkozás folytatására való képtelenség, illetve az ezzel kapcsolatos lényeges bizonytalanság fennállására vonatkozó információnk nincsen, a bevételszerző tevékenység folytatását biztosítottnak látjuk a következő egy éves időszakban is.

5. Befektetésből származó bevétel

	2020. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2019. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft
Bérleti díjakból származó bevétel		
Pénzügyi lízingből származó függő bérleti díj	0	0
Operatív lízingből származó bérleti díj		
Befektetési célú ingatlanok	7.361.552	6.800.976
Függő bérleti díj	0	0
Egyéb		
	7.361.552	6.800.976
Befektetések értékesítésének eredménye	-1.651.713	7.020.152
Befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése	24.156.667	24.157.356
	22.505.643	6.618.498
Befektetésekből származó bevétel	29.867.195	13.419.474

6. 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:

	2020. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2019. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	5.644.622	1.980.763
Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése	28.622.237	0
Szállodai szolgáltatás árbevétele	405.182	687.732
Alapkezelői tevékenység árbevétele	125.742	331.396
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	2.661.684	107.322
Tervezői, építésmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	131.018	146.615
Marketing szolgáltatás bevétele	56.819	0
Ingatlan üzemeltetés eredménye	10.453.465	4.222.231
Egyéb árbevétel	813.446	0
	48.914.215	7.476.059

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.

Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások szegmense: Az ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások szegmensébe azok a vállalatok tartoznak, melyen tevékenységükkel az többi szegmens működését támogatják, beleértve az adminisztratív, tervezési, műszaki tanácsadási, vagyonkezelési és holding és 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.

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2020. június 30-án végződő időszakról	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	Szegmensek közötti kiszűrések	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	20.957.232	5.683.119	2.935.894	941	0	290.009	0	0	29.867.195
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	2.142.522	3.563	5.781	0	0	8.423.619	0	-10.575.485	0
Befektetési célú bevétel összesen	23.099.754	5.686.682	2.941.675	941	0	8.713.628	0	-10.575.485	29.867.195
Csoporton kívülről származó árbevétel	5.338.393	692.925	2.137.792	428.931	5.640.225	9.002.978	25.672.971	0	48.914.215
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	3.384.658	-162.870	-103.703	88.582	648.322	4.076.826	-8.643	-7.923.172	0
Árbevétel összesen	8.723.051	530.055	2.034.089	517.513	6.288.547	13.079.804	25.664.328	-7.923.172	48.914.215
Kamatbevétel	18.561	195	-35.689	35	0	535.267	47.172	0	565.541
Kamatráfordítás	896.636	319.331	374.557	50.988	0	4.745.542	-125.011	0	6.262.043
Adózás előtti eredmény	12.623.438	3.533.743	-1.301.566	-286.638	1.627.633	-10.659.943	-2.623.540	0	2.913.126
Nyereségadó	4.265.162	303.121	-793.937	-78.488	0	-1.518.348	-213.737	0	1.963.773
Eszközök összesen	390.909.388	56.144.746	109.438.592	6.941.606	1.727.725	97.517.700	123.854.012	0	786.533.769
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	217.989.757	27.618.735	53.330.684	4.579.152	3.605.757	255.805.591	64.322.893	0	627.252.569
Értékcsökkenés és amortizáció	-816	0	0	-131.902	0	-833.793	-1.161	0	-967.672
Részesedés társult vállalkozások eredményéből			-2.272.582			164.546	478.445		-1.629.591
Részesedések társult vállalkozásokban	6.548.397	0	8.107.592	0	0	62.843	5.489.019		20.207.851

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2019. június 30-án végződő időszakról	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	Szegmensek közötti kiszúrések	Összesen
Újramegállapított	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	9.991.216	1.755.738	1.672.520	0	0	0	0	0	13.419.474
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	70.756	1.835	5.331	0	0	0	0	-77.922	0
Befektetési célú bevétel összesen	10.061.972	1.757.573	1.677.851	0	0	0	0	-77.922	13.419.474
Csoporton kívülről származó árbevétel	747.407	296.929	184.488	687.732	1.980.763	3.578.740	0	0	7.476.059
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	26.067	275	1.831	0	0	1.992.483	0	-2.020.656	0
Árbevétel összesen	773.474	297.204	186.319	687.732	1.980.763	5.571.223	0	-2.020.656	7.476.059
Adózás előtti eredmény	6.980.530	877.576	4.930.856	31.455	-327.150	3.070.312	-167.421	-124.137	15.272.021
Eszközök összesen	204.974.859	55.021.004	35.702.636	5.054.056	1.538.449	160.368.708	9.284.750	-188.212.970	283.731.492
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	169.466.468	31.374.958	31.832.663	4.631.854	3.721.557	110.605.478	4.753.506	-184.308.579	172.077.905
Értékcsökkenés és amortizáció	-433.217	0	0	-65.780	0	-136.997	-443	0	-636.437
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	0	0	4.191.625	-4.990	0	2.254.844	0	0	6.441.479
Részesedések társult vállalkozásokban	0	0	0	167.010	0	60.733	0	0	227.743

8. Jövedelemadók

8.1 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2020.06.30	2019.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	478.968	280.076
	478.968	280.076
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	513.175	678.091
	513.175	678.091

8.2 Halasztott adók egyenlege

	2020.06.30	2019.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Átmeneti eltérések adóhatása		
Tárgyi eszközök értékcsökkenés eltérése	-430.798	-5.068.895
Kamat-swap ügyletek	529.336	355.864
Elhatárolt nem realizált árfolyamveszteség	82.633	0
Céltartalékok	-748.699	268.252
Kétes követelések	0	386.624
Halasztott bevételek	-883.176	-71.521
Társult vállalkozások	7.455.002	-897.328
Hosszú lejáratú befektetések átértékelése	-18.623.489	6.739.535
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	-699.804	-17.629.809
Egyéb	-430.798	905.835
	-13.318.995	-15.011.442
Fel nem használt továbbvihető veszteség		
Továbbvihető veszteségre jutó adó	3.903.781	3.546.582
	3.903.781	3.546.582
Halasztott adó követelés értékvesztése	-11.886.396	-7.858.771
Nettó halasztott adó kötelezettség	-21.301.610	-19.323.631

A fenti 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:

	2020.06.30	2019.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Halasztott adó eszközök	4.948.180	4.987.823
Halasztott adó kötelezettségek	26.249.790	24.311.454

9. Ingatlanok, gépek és berendezések

	2020.06.30 nem auditált	2019.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	13.552.607	9.261.201
Halmazott értékcsökkenés	-4.158.265	-2.915.962
	9.394.342	6.345.239
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	6.873.540	4.152.092
Gépek és berendezések	1.723.424	1.556.718
Folyamatban lévő beruházások	797.378	636.429
	9.394.342	6.345.239

	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték				
Egyenleg 2018.12.31-én	3.764.026	1.452.359	0	5.216.385
Növekedés	2.808	380.188	580.090	963.086
Leányvállalat vásárlása során szerzett	1.740.118	2.166.086	439.335	4.345.539
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-382.996	-382.996
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-880.813	0	-880.813
Egyenleg 2019.12.31-én	5.506.952	3.117.820	636.429	9.261.201
Növekedés	74.587	440.855	676.391	1.191.833
Leányvállalat vásárlása során szerzett	2.189.506	418.528		2.608.034
Átvezetés befektetési célú ingatlanok közül	1.030.000			1.030.000
Csökkenés eszközök aktiválása miatt			-515.442	-515.442
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt		-23.019		-23.019
Egyenleg 2020.06.30-án	8.801.045	3.954.184	797.378	13.552.607

	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés				
Egyenleg 2018.12.31-én	659.663	461.325	0	1.120.988
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	315.661	510.832	0	826.493
Cégvásárlás során szerzett értékcsökkenési leírás	385.717	1.417.913	0	1.803.630
Kivezetés	-6.181	-828.968	0	-835.149
Egyenleg 2019.12.31-én	1.354.860	1.561.102	0	2.915.962
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	236.564	363.511	0	600.075
Cégvásárlás során szerzett értékcsökkenési leírás	338.165	323.071	0	661.236
Kivezetés	-2.084	-16.924	0	-19.008
Egyenleg 2020.06.30-án	1.927.505	2.230.760	0	4.158.265
	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Nettó érték				
Egyenleg 2020.06.30-án	6.873.540	1.723.424	797.378	9.394.342

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Épületek:	20 év
Gépek és berendezések:	5-15 év

10. Befektetési célú ingatlanok

	Befektetési célú ingatlanok	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Befektetési célú ingatlanok értéke 2018.12.31-én	206.304.083	1.823.229	208.127.312
Beruházási ráfordítások	0	31.110.624	31.114.440
Cégvásárlás során megszerzett	72.681.108	117.463.496	190.144.604
Eszközök átértékelése	-3.178.917	0	-3.178.917
Elkészült beruházások	20.109.071	-20.109.071	0
Értékesítés	-26.431.456	0	-26.431.456
Készletek közé átsorolás	-2.358.000	0	-2.358.000
Tárgyi eszközök közé átsorolás	-13.551	0	-13.551
Devizás átértékelés hatása	1.681.164	0	1.681.164
Befektetési célú ingatlanok értéke 2019.12.31-én	268.793.502	130.288.278	399.081.780
Beruházási ráfordítások	920.954	69.838.161	70.759.115
Eszközök átértékelése	14.443.112	12.205.380	26.648.492
Elkészült beruházások	87.063.131	-87.063.131	0
Értékesítés			0
Készletek közé átsorolás			0
Tárgyi eszközök közé átsorolás	-1.030.000		-1.030.000
Devizás átértékelés hatása	2.175.981	3.506.270	5.682.251
Befektetési célú ingatlanok értéke 2020.06.30-án	372.366.680	128.774.958	501.141.638

A Csoport tevékenységéből adódóan minősített eszközök finanszírozásához vesz igénybe külső forrást. Ezen hitelfelvételek során fellépő, közvetlenül a minősített eszközökkel kapcsolatos hitelfelvételi költségeket 100%-ban aktiválja.

A Csoport több részletben különböző lejáratú, rögzített kamatozású, euróban denominált kötvények sorát bocsátotta ki, majd ezeket a forrásokat különböző alapon kölcsönözte leányvállalatainak úgy, hogy a Csoport az általános céllal bevont külső finanszírozáson túl is rendelkezett szabad pénzeszközökkel. Tekintve, hogy az általános céllal bevont külső finanszírozás, valamint az egyes minősített eszközök finanszírozási kapcsolat nem egyértelműen kimutatható, így az aktiválási rátával kapcsolatos további információk előállításának költsége aránytalanul magas lenne, így a WINGHOLDING Zrt. úgy ítélte meg, hogy emiatt ezen hitelfelvételi költségek nem alkalmasak az aktiválásra, ezért a tárgyidőszak eredményében költségként számolta el azokat.

A befektetési célú ingatlanok között bérbeadott ingatlanokat, valamint fejlesztésre váró ingatlanokat mutat ki a Csoport. A befektetési célú ingatlanok értéke a tárgyévben az aktivált befektetési célú ingatlanok miatt növekedett.

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.

A magyarországi ingatlanok esetében a külső értékeléseket megfelelő szakmai minősítéssel rendelkező értékbecslők végezték el, akiknek az értékelendő befektetési célú ingatlan körzetében és kategóriájában közelmúltbeli tapasztalatai vannak. A magyarországi befektetési célú ingatlanok – tekintettel a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének első alkalmazására – beszámolóban szereplő teljes értékéből 66% az említett szakértelemmel rendelkező harmadik fél értékbecslő értékbecslése alapján került bemutatásra. A lengyelországi ingatlanok valós értéke helyi belső elemző osztály vezetésével, az igazgatóság jóváhagyásával készül, mely során felhasználásra kerülnek ismert piaci tranzakciók, ajánlatok, előszerződéses, valamint az értékelésben résztvevő iparági ismerete és tapasztalata.

11. Goodwill

	Goodwill
	ezer Ft
Bekerülési érték	
2019. január 1-én	859.920
Leányvállalat vásárlása során keletkezett	1.684.214
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	-252.906
2019. december 31-én	<u>2.291.228</u>
Leányvállalat vásárlása során keletkezett	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2020. június 30-án	<u>2.291.228</u>
Halmazott értékvesztés	
2019. január 1-én	0
Tárgyévi értékvesztés	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2019. december 31-én	0
Tárgyévi értékvesztés	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2020. június 30-án	<u>0</u>
Nettó érték	
2019. január 1-én	<u>859.920</u>
2019. december 31-én	<u>2.291.228</u>
2020. június 30-án	<u>2.291.228</u>

12. Immateriális javak

A tárgyidőszakban az immateriális javak nem változtak jelentős mértékben, a csökkenésüket elsősorban az elszámolt értékcsökkenés okozta.

Az immateriális javak összege az IFRS 16 standard alkalmazása miatt 1.105.394 ezer Ft összegben tartalmaz eszközhasználati jogot.

A Csoport a használati-jog eszközökre 11.134 ezer Ft kamatot számolt el 2020-ban.

13. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2020.06.30-án a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.06.30	2019.12.31
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés építészmérnöki tevékenység	Magyarország	0,00	100,00
Aspectus Architect Zrt.	tevékenység	Magyarország	92,25	73,80
Aurora Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
BCE Universitas Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Boreasz Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	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	100,00	100,00
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
Elitur Invest Zrt.	vagyongazdálkodás	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 I. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	50,00	50,00
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. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor VII. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
Könyvespark 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-Service Kft.	Építmény üzemeltetés	Magyarország	100,00	100,00
LIVING-Szabolcs Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
M43 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató 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	16,00
MEVINVEST Vagyongazdálkodó Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.06.30	2019.12.31
MOM-Park MFC Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
	építmény	Magyarország	100,00	100,00
NEO Property Services Zrt.	üzemeltetés			
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROPWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROWINEMP Munkavállalói Rész tulajdonosi Program Szervezet	MRP Szervezet	Magyarország	0,00	0,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Servopro Kft. „v.a.”	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	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Development Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Portfólió Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00	100,00
V45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WEU-Invest Kft.	vagyongazdálkodás	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.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WING IHC Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	96,03	96,85
Wingeurope Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingline Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wingprop Zrt.	vagyongazdálkodás	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
Winmark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
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.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WIPEUROPA Kft.	ingatlan forgalmazás	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.	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.	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	100,00	100,00
Echo Investment S.A.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	66,00	55,96

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.06.30	2019.12.31
53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
City Space - GP Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	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
React - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	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.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.k.a.	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.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Babka Tower Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	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.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.k.a.	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
Echo - Opolska Business Park 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
Tryton - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.06.30	2019.12.31
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. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Gleann Sp. z o.o.	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
Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 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 - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Potton Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Princess Investment Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	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

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.06.30	2019.12.31
Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
React - Dagnall Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt CS Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	vagyongezelés	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.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	vagyongezelés	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.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	vagyongezelés	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.	vagyongezelés	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

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.06.30	2019.12.31
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
Beethovena - 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 145 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 146 - City Space - GP 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 148 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.	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. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	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 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. 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.	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 - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
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

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.06.30	2019.12.31
RPGZ IX Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 150 – Shanklin Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 151 - Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 152 - Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 153 - Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 154 - Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	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

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 társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2020.06.30-én a következők:

Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			(2020.06.30 (2019.12.31))
WEBC Ingatlan Beruházó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (16,60)
MOM-Management Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	33,33 (33,33)
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	45,26 (45,26)
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 Kołobrzeka 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)

Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			(2020.06.30 (2019.12.31))
R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Pohorskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Żwirki Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)

A Csoport társult vállalkozásaira vonatkozó pénzügyi adatok az alábbiak szerint alakultak:

	2020.06.30 nem auditált	2019.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Forgóeszközök	6.437.836	6.700.158
Befektetett eszközök	142.947.085	139.925.408
Eszközök összesen	149.384.921	146.625.566
Rövid lejáratú kötelezettségek	24.433.081	16.635.762
Hosszú lejáratú kötelezettségek	114.274.222	111.593.078
Kötelezettségek összesen	138.707.303	128.228.840
Nettó eszközök	10.677.618	18.396.726
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	3.160.087	5.180.072

	2020. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2019. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft
Összes árbevétel	2.390.301	347.758
Tárgyidőszaki eredmény összesen	-7.530.474	-3.909
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	-2.115.898	1.375

15. Készletek

	2020.06.30 nem auditált	2019.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Lakóingatlan fejlesztés aktivált költségei	109.219.306	107.255.109
Lakóingatlan fejlesztési céllal tartott telek	5.552.822	4.669.046
Befejezetlen termelés	0	128.489
Áruk	3.544.118	32.895
Alapanyagok	10.240	6.854
	118.326.486	112.092.393

16. Vevők és egyéb követelések

	2020.06.30 nem auditált	2019.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Vevőkövetelések	10.526.365	14.667.881
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-1.257.783	-1.392.853
	<u>9.268.582</u>	<u>13.275.028</u>
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	923.016	0
Aktív időbeli elhatárolások	6.086.455	3.837.429
Kedvezményes időszakra jutó vételár elhatárolás	888.606	988.546
ÁFA követelés	6.053.498	5.755.197
Adott előleg, foglaló	2.183.441	2.265.970
Osztalék előleg	0	990.161
Egyéb adó- és járulék követelések	950.417	235.949
Lízing követelés	0	1.127.771
Egyéb	1.606.612	1.785.202
	<u>18.692.045</u>	<u>16.986.225</u>
	<u>27.960.627</u>	<u>30.261.253</u>

17. Felhalmozott eredmény és osztalék

	2020.06.30 nem auditált	2019.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Felhalmozott eredmény		
Nyitó egyenleg	113.717.981	101.153.565
A Társaság tulajdonosainak betudható eredmény	-309.266	18.436.486
Osztalékfizetés	-1.378.340	-5.872.070
Leányvállalat részesedés növelés	-2.537.075	0
Év végi egyenleg	<u>109.493.211</u>	<u>113.717.981</u>

18. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

	2020.06.30 nem auditált	2019.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	-778.883	-70.207
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	-1.490.370	-778.765
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	134.133	70.089
Év végi egyenleg	<u>-2.135.120</u>	<u>-778.883</u>

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség a tárgyévben 1.490.370 ezer Ft-tal növekedett, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka ugyanennyivel csökkent.

Mivel a kimutatott kötelezettség értéke növekedett, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 134.133 ezer Ft-tal növekedett.

19. Nem ellenőrző részesedések

	2020.06.30 nem auditált ezer Ft	2019.12.31 ezer Ft
Év eleji egyenleg	56.554.656	508.827
Tőkeemelés mértéke	0	1.127.000
Leányvállalati részesedés növekedése miatt	-12.880.095	0
Leányvállalati részesedés értékesítése	4.906.036	0
Leányvállalati részvénybevonás	-22.373	0
Részesedés vásárlása során szerzett	0	53.883.694
Részesedés a felhalmozott eredményből	1.259.621	1.035.135
Év végi egyenleg	49.817.545	56.554.656

20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

	2020. június 30. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Bankhitelek	287.249.834	240.069.446
Tartozások kötvénykibocsátásból	192.637.101	133.370.371
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	13.665.264	15.345.125
	493.552.199	388.784.942
Rövid lejáratú	62.701.763	45.622.268
Hosszú lejáratú	430.850.436	343.162.674
	493.552.199	388.784.942

A bankhitelek referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitelek. A referencia kamatláb a magyar forintban felvett hitelek esetében a Magyar Nemzeti Bank által közzétett aktuális kamatláb, 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 15 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, 2020. június 30-án forgalomban lévő kötvények az alábbiak:

Kötvény megnevezése	ISIN kód	Deviza	Lejárat	Névérték 2020.06.30	Kamatláb
WINGHOLDING 2021/I	HU0000358445	EUR	2021	33 943 000	FIX 4%
WINGHOLDING 2024/I	HU0000359070	EUR	2024	23 950 000	FIX 4%
WINGHOLDING 2022/I	HU0000359062	EUR	2022	64 184 000	FIX 4%

WINGHOLDING 2024/II	HU0000359088	HUF	2024	3 831 000 000	FIX 4%
WNKP2030I	HU0000359666	HUF	2030	54 700 000 000	FIX 3,5%
1/2016	PLECHPS00209	PLN	2020	100 000 000	WIBOR 6M + 3,0%
1/2017	PLECHPS00225	PLN	2021	155 000	WIBOR 6M + 2,9%
2/2017	PLECHPS00258	PLN	2021	139 950	WIBOR 6M + 2,9%
1/2018	PLECHPS00282	PLN	2022	46 600	WIBOR 6M + 2,9%
1/2019	PLECHPS00308	PLN	2023	96 510	WIBOR 6M + 4,25%
1/2020	PLO017000012	PLN	2024	150 000	WIBOR 6M + 4,5%
E-series	PLECHPS00217	PLN	2021	100 000	WIBOR 6M + 2,9%
F-series	PLECHPS00233	PLN	2022	125 000	WIBOR 6M + 2,9%
G-series	PLECHPS00241	PLN	2022	75 000	WIBOR 6M + 2,9%
H-series	PLECHPS00266	PLN	2022	50 000	WIBOR 6M + 2,8%
I-series	PLECHPS00274	PLN	2023	50 000	WIBOR 6M + 3,4%
J and J2-series	PLECHPS00290	PLN	2023	33 832	WIBOR 6M + 3,4%

21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	2020.06.30 nem auditált ezer Ft	2019.12.31 ezer Ft
Valós értéken nyilvántartott származékos ügyletek		
Kamat-swap ügyletek	5.880.508	4.391.138
	<u>5.880.508</u>	<u>4.391.138</u>
	2020.06.30 nem auditált ezer Ft	2019.12.31 ezer Ft
Kamat-swap ügyletek rövid lejáratú része	954.950	881.544
Kamat-swap ügyletek hosszú lejáratú része	4.926.558	3.509.594
	<u>5.880.508</u>	<u>4.391.138</u>

A csoport néhány Euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2020. június 30-án így a jövőbeni szerződött kamatfizetések valós értéke 5.880.508 ezer Ft-tal (2019.12.31-én 4.391.138 ezer Ft -tal) meghaladja a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összegét, így a csoport 5.880.508 ezer Ft kötelezettséget mutat ki a kamat-swap ügyletek veszteségeként. Az eredetileg szerződött EURIBOR alapú kamat helyett a csoport ezen hitelekre fix kamatot fizet.

22. Céltartalékok

	2020.06.30 nem auditált ezer Ft	2019.12.31 ezer Ft
Terhes szerződések miatt képzett céltartalék	794.993	2.868.122
Várható nyereségmegosztás miatt képzett céltartalék	3.624.816	6.075.763
Bérleti garanciavállalás miatt képzett céltartalék	1.664.424	1.526.894
Várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék	1.978.310	1.628.459
Egyéb céltartalék	<u>126.307</u>	<u>607.950</u>

	8.188.850	12.707.188
Rövid lejáratú	4.481.001	8.083.430
Hosszú lejáratú	3.707.849	4.623.758
	8.188.850	12.707.188

23. Egyéb kötelezettségek

	2020.06.30 nem auditált ezer Ft	2019.12.31 ezer Ft
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució	6.971.742	1.852.165
Vevőktől kapott előlegek	44.475.235	46.189.247
Leányvállalatok felvásárlásához kapcsolódó halasztott vételárfizetési kötelezettség	980.590	908.998
	52.427.567	48.950.410
Rövid lejáratú	46.597.434	39.203.393
Hosszú lejáratú	5.830.133	9.747.017

24. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2020.06.30 nem auditált ezer Ft	2019.12.31 ezer Ft
Szállítói tartozások	24.485.896	26.182.078
Költségek passzív időbeli elhatárolása	8.803.378	8.147.880
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2.668.167	3.321.798
Egyéb adó-, illeték- és járulék kötelezettségek	2.269.619	3.141.117
Fizetendő munkavállalói juttatások	1.026.080	671.151
Egyéb	1.186.340	412.414
	40.439.480	41.876.438

25. Pénzügyi instrumentumok

25.1 A tőkekövetelmény 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, az eredménytartalmakat és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

A Csoportra semmilyen külső tőkekövetelmény nem érvényes.

25.1.1 Az idegen tőke aránya

	2020.06.30 nem auditált ezer Ft	2019.12.31 ezer Ft
Idegen tőke (i)	493.552.199	388.784.942
Készpénz és bankszámlák	-77.319.282	-87.233.433
Nettó idegen tőke	416.232.917	301.551.509
Saját tőke (ii)	159.281.200	170.123.204
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	38,3%	56,4%

(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 tartalmát 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

	2020.06.30 nem auditált ezer Ft	2019.12.31 ezer Ft
Pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	77.319.282	87.233.433
Kölcsönök és követelések	10.191.598	14.582.573
Pénzügyi kötelezettségek		
Pénzügyi lízing kötelezettségek	13.665.264	15.345.125
Hitelek	287.249.834	240.069.446
Tartozások kötvénykibocsátásból	192.637.101	133.370.371
Derivatívák (Kamat-swap ügyletek)	5.881.508	4.391.138

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 kamatláb-kockázata, árkockázat), a hitelezési kockázat, a likviditáskockázat és a cash-flow kamatláb-kockázat tartozik.

25.5 A devizakockázat kezelése

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

25.6 A kamatkockázat kezelése

A hitelek változó kamata miatt a Csoport a fentiek szerint 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 egyéb pénzügyi kötelezettség összege 5.881.508 ezer Ft (2019.12.31-én 4.739.604 ezer Ft). (lásd 21. számú jegyzet).

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, valamint a társult 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:

	2020.06.30	2019.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Kapcsolt vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	268.070	0
Társult vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	13.939.609	14.374.121
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	1.651	57.735
Társult vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	256.446	98.139
Kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsönök	0	0
Társult vállalkozásoktól kapott kölcsönök	0	0
Kapcsolt vállalkozások felé fennálló szállítói és egyéb kötelezettségek	0	178.890
Társult vállalkozások felé fennálló szállítói és egyéb kötelezettségek	0	0
Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevétel	0	6.051.092
Társult vállalkozásoktól származó bevétel	10.812.272	8.328.667
Kapcsolt vállalkozások felé felmerülő ráfordítások	0	4.187.264
Társult vállalkozások felé felmerülő ráfordítások*	785.947	0

* A társult vállalkozások felé felmerülő ráfordítások összege nem tartalmazza az árbevétel összegében ingatlan üzemeltetés eredményeként nettó módon elszámolt ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó ráfordításokat.

26.2 Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tagjaival folytatott tranzakciók

	2020. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált	2019. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft
Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazása		
Igazgatóság	6.765	6.765
Felügyelő Bizottság	0	0
	<u>6.765</u>	<u>6.765</u>
Igazgatóság részére folyósított kölcsönök	<u>0</u>	<u>0</u>

26.3 A kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

	2020. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált	2019. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft
Kulcspozícióban lévő vezetők részére folyósított kölcsönök	<u>0</u>	<u>0</u>
Bérek és egyéb rövid lejáratú munkavállalói juttatások	<u>618.939</u>	<u>30.225</u>

A Csoport kulcspozícióban lévő vezetőnek a Wing Zrt. menedzsmentjét, valamint a leányvállalatok tisztségviselőit tekinti.

A kulcspozícióban lévő vezetők és az Igazgatóság tagjai összesen 59.900 db WING Zrt. dolgozói részvénnel rendelkeznek. A kulcspozícióban lévő vezetők közül 7 fő résztvevő a 27. számú jegyzetben bemutatott Munkavállalói Résztulajdonosi Programban.

27. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások

A Csoport 2020. év folyamán Munkavállalói Résztulajdonosi Programot (MRP) hirdetett, 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 változásokat az adott időszak eredményében számolja el. A Csoport a 2020. június 30-val végződő időszak eredményében az MRP részére juttatott törzsrészvényekkel várható kifizetések kapcsán 272.563 ezer Ft összeget számolt el a tárgyidőszaki eredmény terhére a munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások között.

28. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2020.06.30 nem auditált	2019.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Készpénz és banki egyenlegek	64.774.865	78.667.826
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	12.544.417	8.565.607
	<u>77.319.282</u>	<u>87.233.433</u>

29. Üzleti kombinációk

A Társaság és közvetlenül és közvetetten alapított leányvállalatai 2009. decemberben kapcsolt felektől vásárolták meg közvetlenül és közvetetten a 10. jegyzetben szereplő leányvállalatokat, az esetek többségében azok piaci értéke alatt. A piaci érték alatt történő vásárlás eredményeként keletkezett negatív goodwillt a Csoport az egyéb bevételek és ráfordítások között az előző időszak átfogó eredménykimutatásban mutatta ki. Az üzleti kombinációk során keletkezett goodwillt a 10. számú jegyzet részletezi.

30. Operatív lízingszerződések

30.1 A Csoport, mint lízingbe adó

Az operatív lízingek a Csoport tulajdonában álló befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódnak. Minden operatív lízingszerződés tartalmaz egy, a piac értékelésére vonatkozó záradékot arra az esetre, ha a bérlő gyakorolja a meghosszabbításra vonatkozó jogát. A bérlőnek nincs rá lehetősége, hogy megvásárolja az ingatlant a bérleti időszak lejártakor.

A Csoport által a befektetési célú ingatlanokon - melyek mindegyike operatív lízing keretében lett bérbe adva - elért, bérleti díjból származó bevételek 7.361.552 ezer Ft-ot (2019. első 6 hónap.: 6.800.976 ezer Ft) tettek ki.

31. Beszámolási időszakot követő események

A beszámolási időszakot követően az alábbi jelentős események történtek:

A Csoport tagja, a WING Zrt. részvény adásvételi szerződést írt alá a NEO Property Services Zrt., mint leányvállalata alaptőkéjének összesen 49%-át megtestesítő részvénycsomag átruházása tekintetében, valamint az Elitur Invest Zrt. alaptőkéjének összesen 100%-át megtestesítő részvénycsomag átruházása tekintetében. Az Elitur Invest Zrt. tulajdonában áll a NEO Property Services Zrt. alaptőkéjének összesen 51%-át megtestesítő részvénycsomag.

A Csoport tagja, az Echo Investment csoport 2020. július 22-én 54,4 millió euró összegű hitelszerződést kötött a PKO Bank Lengyelországgal a wroclawi MidPoint71 irodaépület fejlesztésének finanszírozására. A fejlesztés befejezésekor a feljesztési hitel befektetési hitellé konvertálható. A hitel lejáratára 2026. június 30.

Az Echo Investment csoport 100 millió euró összegű kötvénykibocsátást bonyolított le. A kötvények lejáratára 2024. augusztus 4. A kötvények 6 havi WIBOR kamatlábhoz kötött változó kamatozású kötvények. A kibocsátott értékpapírokat a varsói tőzsdén jegyzik.

Az Echo Investment csoport 2020. szeptember 3-án 100 millió euró keretösszegű kötvénykibocsátásról szóló megállapodást kötött a Bank Polska Kasa Opieki S.A. bankkal.

32. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Harmadik felek felé fennálló függő kötelezettségek		
- garanciák és biztosítékok	113.784.774	111.432.639
- folyamatban lévő bírósági eljárások	<u>918.240</u>	<u>856.749</u>
	114.703.014	112.289.388

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

33. Az évközi pénzügyi kimutatások jóváhagyása

Az évközi pénzügyi kimutatásokat az igazgatóság 2020. szeptember 30-án jóváhagyta és a közzétételt engedélyezte.