

WINGHOLDING ZRT

FÉLÉVES JELENTÉS

2024



WING

Vezetői összefoglaló jelentés

A WINGHOLDING Zrt. (továbbiakban „Társaság vagy WING csoport”) 2023-ban a makrogazdasági körülmények – infláció, kamatemelések, hozamnövekedések, gazdasági lassulás – drámai megváltozása miatt és a cégcsoport piacainak lelassulása következtében a WING csoport növekedése is lelassult. Ennek ellenére sikerült megőrizni a stabil működést az év során és a megvalósult befektetésekkel, ingatlan-tranzakciókkal tovább erősödött a cégcsoport jövőbeli eredménytermelő képessége. 2024. első felében fenntartotta a cégcsoport a stabil működését és a tárgydíszaki adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) 30 milliárd Ft volt.

A 2023-ban a negatív külső környezet és gazdasági lassulás mellett különösen Magyarországon a lakossági fogyasztás és hitelezés erőteljes visszaesése is jelentős mértéket öltött. 2024. első felében a gazdasági környezetet érintő kihívások továbbra is jelen voltak, de bizonyos mutatókban (infláció és kamatok csökkenése, hitelezés lassú beindulása) pozitívabb jövőképet vetítenek előre. A magyaránú kamatcsökkenés ellenére a forint kamatok továbbra is az épphogy vállalható szint körül vannak és a forint árfolyamának ingadozása továbbra is rontja a gazdaság valamennyi szereplője működésének feltételeit. Ennek ellenére folytattuk a megkezdett ingatlan-beruházásokat és az új fejlesztések előkészítése is folyamatosan zajlik. A 2023-ban sikeresen megvásárolt Bawert AG és a WING Csoport lengyelországi érdekeltsége, az ECHO Investment a Társaság magyarországi tevékenységéhez hasonlóan, a megváltozott feltételekhez alkalmazkodva ugyan, de folytatták a szerinti ingatlanfejlesztési tevékenységeiket 2024. első felében is. Mindezzel a WING Csoport még erősebbé vált és 2024. első felében pozitív eredményesség (adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény) mellett stabilan folytatja a tevékenységét.

Míg a Társaság lengyelországi és németországi érdekeltsége a lakás- és az irodafejlesztésben tevékeny, a Wing Csoport Magyarországon valamennyi ingatlanszegmensben aktív fejlesztő és befektető. Magyarországon tavaly év során tovább fejlődött az ipari és a lakásszegmens, melyekben újabb fejlesztések indultak.

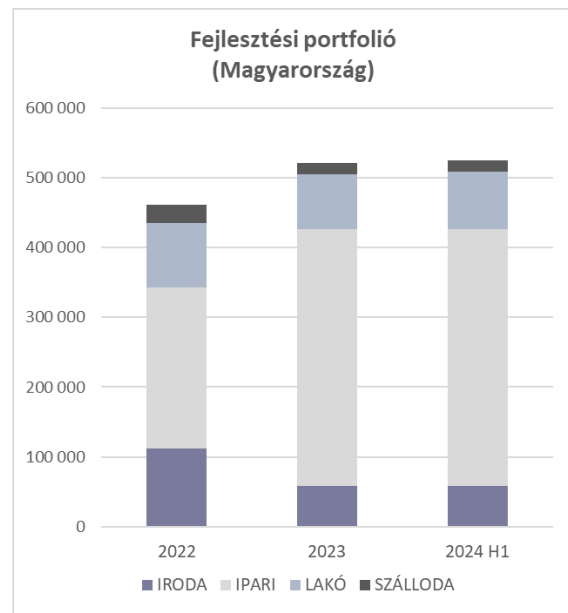
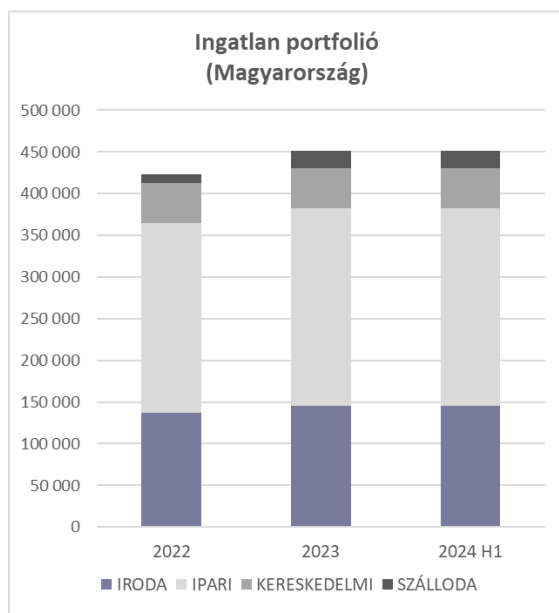
Az MNB felkérésére a Scope Ratings GmbH először 2019-ben végezte el, és legutóbb 2024. júliusában vizsgálta felül a Társaság hitelminősítését. A legutóbbi felülvizsgálat eredményeképpen 2024. július 5-én kiadott jelentésében a Scope a megszigorított értékelési irányelvei alapján fenntartotta a Társaság B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) B+ minősítést rendelt.

A WING csoport ingatlanbefektetési tevékenysége mellett folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét is:

- A pandémia okozta válság mérséklődésének egyik első sikereként bérleti szerződés jött létre a Magyar RTL Televízió Zrt.-vel a Liget Center és Auditórium épületeire vonatkozóan. Az egyedi igényekre szabott, teljeskörű műemléki felújítás után modern, A+ kategóriás média komplexummá alakul át a Városligeti fasorra néző Liget Auditórium épülete, amelyben mintegy 9.000 m²-en az RTL Magyarország hírgazgatósága és a hírstúdiók kapnak helyet, mely az ütemtervnek megfelelően 2024. júniusában átadásra került a bérlőnek.
- 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- és hotelfunkcióval is rendelkezik. A Liberty 1. ütemének irodaterülete a használatbavételi engedély megszerzését követően 2023. első felében átadásra került, míg a hotel átadására 2023. decemberében került sor. A Liberty 2. ütemének átadása 2024. augusztusában történt, a bérbeadás folyamatos, belső fit-out munkák elvégzése zajlik.
- A WING Csoport tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. által tulajdonolt, Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m² telekterületű ingatlan logisztikai fejlesztésének munkálatai folytatódtak. A projekt több mint 20.000 négyzetméteres, két csarnokból álló első üteme 2022. harmadik negyedében átadásra került. A második ütem fejlesztése 2024. első felében került átadásra 9.820 m²-rel. A fejlesztés következő üteme előkészítés alatt áll.

- A XIII. kerületben található, három ütemben megvalósuló, 700 lakásos Park West lakófejlesztést a Living Szabolcs Kft. végzi. A projektársaság üzletrészeinek 45%-a a Shael Kft. tulajdonában van, melynek a tulajdonosa a WING Csoporttól független fél. A Park West első fázisának 2021-es elkészültével párhuzamosan indultak és 2023 Q3-ban fejeződött be a lakások átadásával a Park West II. üteme, mely során 234 lakás épült meg. 2022. nyarán elindult a Park West III. ütemének kivitelezése. A 2025-ben átadni tervezett projekt keretében 230 lakás épül a meglévő I. és II. ütemek szomszédságában.
- 2022. nyarán elkezdődtek a Kassák projekt III. ütemén az építési munkálatok. A 2024-ben átadni tervezett Kassák Terrace keretében összesen 246 lakás épül.
- A 2022-ben indított, szintén XIII. kerületi Le Jardin lakófejlesztés szerkezetépítési munkái 2023. első felében befejeződtek. A közvetlenül a Rákos-patak mellett megvalósuló fejlesztés során 2 ütemben összesen 314 lakás épül. Az első ütem kivitelezése 2022. nyarán elindult, az új lakók várhatóan 2024-ben vehetik birtokba az elkészült lakásokat.
- A Wing csoport első budai lakásfejlesztése a III. kerületi Pünkösdfürdő utcában valósul meg. A Római Park nevű projekt fejlesztése 2022. második felében elindult, a 257 lakás átadására várhatóan 2026-ban kerül sor. A lakások értékesítése a terveknek megfelelően 2024. első felében elindult.
- A Társaság 2024. első felében összesen 50 mEUR összegű kötvénykibocsátást hajtott végre.

2024. június végén a WING Csoport Magyarországon működő ingatlan portfóliójának mérete a parkolók nélküli bérbeadható területeket tekintve 451.736 m² volt, ami megegyezik a 2023. év végi állapottal. Ezzel párhuzamosan a parkolók nélkül számított potenciálisan megépíthető bérbeadható területeket tartalmazó fejlesztési portfólió nagysága 3.814 m²-rel növekedett 2023. év végéhez képest 524.985 m²-re.



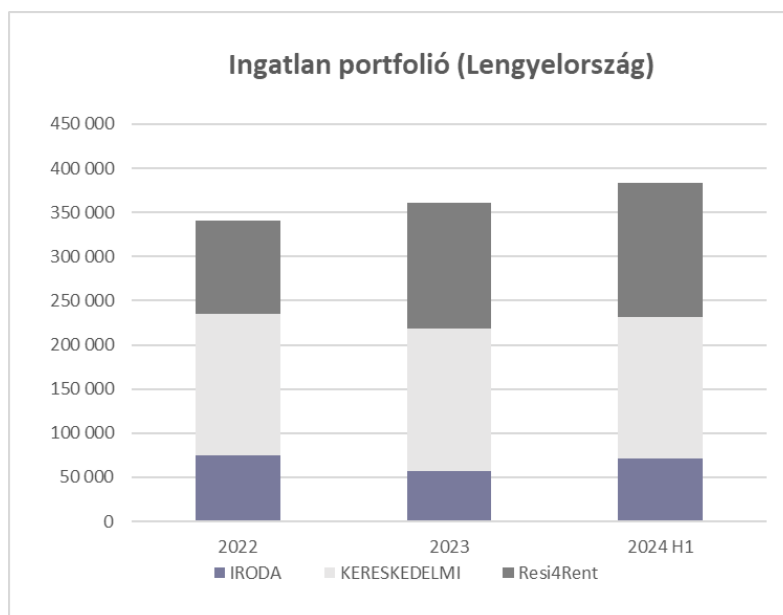
A WING csoport a hazai befektetési és fejlesztési tevékenysége mellett 2024-ben tovább folytatta lengyelországi ingatlanpiaci tevékenységét is a többségi tulajdonában álló Echo Investment csoporton keresztül:

- 2024. első felében összesen 882 lakás értékesítése és 479 lakás átadása történt, valamint 2.664 lakás építése indult. 2024-ben összesen 4.000 lakás kivitelezésének megkezdése van tervbe véve.
- A bérlakás (Resi4Rent 30%-os Echo tulajdonrészsel) szegmensben 2024. első felében 577 db bérlakással bővítette az állományát, aminek köszönhetően bérlakás-állománya 4.683 egységre nőtt. 2024 első felében 4.106 bérlakás építése volt folyamatban – melyből 371 lakás építése 2024. első felében indult –

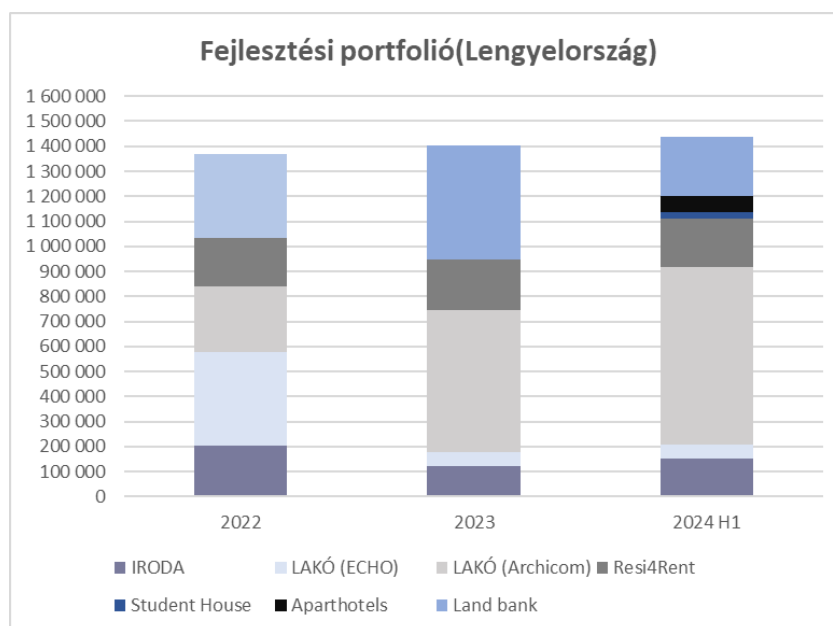
és 1.890 lakás előkészítési státuszban szerepelt. Jelenleg 12 helyszínen, köztük Lengyelország 6 legnagyobb városában (Gdansk, Lódz, Poznan, Varsó, Wroclaw és Krakkó) van jelen a csoport.

- A Echo Investment csoporton belüli CitySpace üzletág, amely szolgáltatott iroda területeket üzemeltet (rugalmas irodamegoldást nyújt a bérlőinek. 2024. Q1-ben az üzletág összesen 27.909 m² szolgáltatott irodaterülettel rendelkezett – 1.800 m²-es bővülés – 12 helyszínen, 6 városban (Varsó, Wroclaw, Krakkó, Katowice, Gdansk és Lódz), mely 3.854 munkaállomás biztosítását jelenti, 273 munkaállomás idei bővüléssel együtt.
- Az Echo Investment célja a tulajdonában lévő, eladásra felkészítés alatt álló, két bevásárlóközpont (a Libero Katowicében és a Galeria Mlociny Varsóban) pozíciójának a megerősítése volt, amely sikeresen megvalósult. Jelenleg mindkét egység közel 100%-os bérbeadottság mellett üzemel.
- A Towarowa 22 egy vegyes funkciójú fejlesztésre alkalmas, 6,5 hektár területű telek Varsó központjában. Az ECHO Investment és az AFI Europe 30%-70% arányban tulajdonolja a bérbeadási céllal megvalósuló iroda és lakásprojektet, amelynek hasznos területe kb. 200.000 m², a legmagasabb épülete pedig 150 méter magas lesz. A megállapodás részeként az ECHO Investment a teljes projekt fejlesztője és a telek értékesítési célú lakásfejlesztésre alkalmas részének a kizárólagos tulajdonosa.
- 2023. első felében az ECHO Investment a varsói Towarowa 22 projekt elindításával 31.100 m² új irodaterület fejlesztését kezdte meg, melynek kivitelezése 2024. első felében szerkezetkész állapotig jutott.
- 2024-ben az ECHO csoport elindította a WITA – vegyes funkciójú – projektet Krakkóban, ami 3 hektáron, 5 épület keretében összesen 26 ezer m²-nyi irodaterületet és 176 lakás kialakítását foglalja magában. Tervezett befejezés 2026.
- Az ECHO csoport 2024. első felében összesen 350mPLN (~81,2 mEUR) összegű kötvénykibocsátást hajtott végre.
- 2024. első felében JV partnerség keretében – 30%-os tulajdoni aránnyal – új üzletág került elindításra Student House néven a WING csoporthoz tartozó ECHO Investment részvételével. Az új üzletág a diákok lakhatásának az elősegítését szolgálja, melynek részeként kezdetben 2 városban (Varsó, Krakkó) és 5 projekt keretében összesen 2.289 férőhely építése van előkészületben. Az új üzletág további diverzifikációt jelent és aminek részeként az ingatlan üzleti terület minden szegmensében jelen van a WING csoport.

A 2023-ban lezajlott tranzakciók, illetve egyes fejlesztések átadását követően az ECHO csoport működő ingatlanportfóliójának a mérete (a bérbeadható terület tekintetében) 2023. év végéhez képest 2024. júniusára 383.900 m²-re (+23.000 m²) változott. Ezzel párhuzamosan a potenciálisan megépíthető bérbeadható területeket tartalmazó fejlesztési portfólió nagysága az 2024. első felében 1.437.568 m²-re (+32.564 m²) növekedett, mi egyrészt a Student House üzletág indításának köthető (+26.968 m²). Továbbá előkészítési szakaszába került a Towarowa 22 projekt keretében megvalósítandó Aparthotelek (+64.700 m²). A fejlesztési portfólió tartalmazza a fejlesztés és előkészítés alatt lévő projektek



területein felül a jövőbeli fejlesztési céllal vásárolt telkek (Land bank) fejlesztési potenciálját is, amely iroda, lakó, bérlakás (Resi4Rent) és kereskedelmi funkciójú területeket is tartalmaz egyaránt.



A WING csoport a hazai és lengyelországi ingatlanpiaci tevékenysége mellett 2023-ban megkezdte németországi tevékenységét is a Bauwert AG többségi tulajdonának megszerzése révén:

- A Bauwert Németország egyik vezető ingatlanfejlesztője a kiváló minőségű lakó- és kereskedelmi ingatlanok piacán Berlinben és agglomerációjában.
- A Bauwert több mint 80 kivételes szakértelemmel rendelkező munkatársból álló csapatot foglalkoztat. Ez garantálja megbízhatóságukat partnereik és ügyfeleik felé egyaránt.
- 1983-as alapítása óta a BAUWERT több, mint 330 projektet fejezett be, több, mint 2 millió m²-t épített, és több, mint 12.000 lakást értékesített. A megvalósított fejlesztések volumene meghaladja az 5 milliárd eurót. Ezeknek a projekteknek több mint 70%-a a berlini piacra összpontosult.
- 2024. első felében három nagy projekt volt kivitelezés alatt, összesen 60.979 m² NLA lakó- és kereskedelmi területtel Berlinben és környékén, és jelenleg további 357.606 m² NLA fejlesztésének előkészítése zajlik összesen további 7 projektben.
- 2024. július 1-jén a 99 bérlakásból álló LIV - Prenzlauer Berg (Berliner Strasse 74a) projekt megkapta a használatba vételi engedélyt, amivel párhuzamosan a forward tranzakció vevője ki is fizette az ingatlan vételárát
- A Square 1 irodaparkban épülő 26.000 m²-es, 100%-ban bérbeadott első ütem 2024. májusban átadásra került, ahol 15 éves bérleti időszakkal a Berliner Sparkasse új központja működik.
- A Fidicinstrasse 3 alatt 2023 tavaszán elindított vegyes funkciójú (iroda és lakás), 38.000 m² méretű projekt az ütemtervnek megfelelően halad. Tervezett átadása 2026. második fele.

Legfontosabb pénzügyi adatok

IFRS konszolidált, millió HUF

	2024 első félév (nem auditált)
Árbevétel	85.563
Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	8.143
Részesedés társult vállalkozások eredményéből és társult vállalkozások értékesítésének eredménye	8.092
Működési költség	-70.141
Egyéb bevételek, ráfordítások	-1.439
EBITDA	30.218
Értékcsökkenés és amortizáció	-1.423
Pénzügyi műveletek eredménye	-16.865
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény	11.930

A magyarországi, lengyelországi és németországi tevékenységeket is magában foglaló IFRS beszámoló alapján:

A WING Csoport saját tőkéje 2024. első félévben 10 milliárd Ft összeggel, 299 milliárd Ft-ra növekedett, a mérlegfőösszeg értéke pedig 11%-kal, azaz 129 milliárd Ft-tal, összesen 1.348 milliárd Ft-ra nőtt.

A WING Csoport befektetésből származó eredményének összege a 2024. első félévben 8.143 millió Ft nyereség. A befektetésből származó eredmény az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő átértékelését (8.887 millió Ft nyereség), a befektetési célú ingatlanok értékesítésének veszteségét (503 millió Ft veszteség), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (241 millió Ft veszteség) tartalmazza.

A fenti tételek eredményeként a WING Csoport tárgydíszaki adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) 30 milliárd Ft.

Az eszközök értékének fent említett 129 milliárd Ft összegű növekedéséből 56 milliárd Ft összeget a készletek értékének növekedése eredményezett. Az értékesítésre tartottnak minősített eszközök értéke 11 milliárd Ft-tal növekedett.

A hitelek és kötvénytartozások teljes összege 99 milliárd Ft-tal növekedett 2023. december 31-hez képest. A rövid lejáratú hitelek aránya a 2023. december 31-hez arányhoz hasonlóan 29%.

A WING Csoport 2024 első félévben 36 milliárd Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2023. december 31-én: 36 milliárd Ft), amely függő- és halasztott vételár, valamint saját tőkének nem minősülő pénzügyi kötelezettségek.

Tartalomjegyzék

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

Konzolidált vezetőségi és üzleti jelentés

ÜZLETI KÖRNYEZET

A magyar, a lengyel és a német, továbbá a globális makrogazdasági környezet alakulása befolyásolja a WING Csoport tevékenységét és eredményességét.

Magyarországi üzleti környezet

A korábban támogató makrogazdasági környezetet először a 2020. márciusában Európában nagy gyorsasággal terjedő koronavírus járvány, majd 2022. február végén kirobbant orosz-ukrán háború alapvetően megváltoztatta. A földrajzi közelség és az érintett országokkal folytatott külkereskedelem nagyobb súlya miatt a háború gazdasági hatásai elsősorban Európában, és különösen a kelet-közép-európai régióban jelentkeztek. Az infláció számos országban, több évtizedes csúcspontot ért el 2022-ben, illetve 2023. első negyedévében. A monetáris és gazdaságpolitikai intézkedéseknek köszönhetően a világgazdaság lelassult, a kereslet gyengült, továbbá a világgazdasági energia- és nyersanyagárak, illetve a nemzetközi szállítási költségek csökkenése és a termelési láncokat érintő nehézségek oldódása következtében 2023-ban a globális áremelkedés csökkenő pályára állt. A világgazdaság meghatározó részében a jegybankok által elvárt toleranciasávba még nem, illetve nem tartósan tért vissza az infláció 2024. első fél évében. Továbbra is az orosz-ukrán háborút megelőző inflációs szintek felett alakulnak az értékek. 2023. őszén kirobbant gázai konfliktus következményeképpen a jemeni húsz lázadó a vörös-tengeri hajóforgalom támadásaival arra kényszerítették a hajózási társaságokat, hogy a Vörös-tengert elkerülve, a kontinentális Afrikát megkerülve hajózzanak, ami a szállítási költségek jelentős növekedését eredményezte. Továbbra is aktív konfliktusok és azok eskalációs lehetőségei kockázati tényezőként jelentenek az európai energiaellátásra és kereskedelmi kapcsolatokra.

A 2022-es kezdeti sokkhatásokat követően 2023-ban a magasabb kamatszinteknek köszönhetően a régiós devizák, köztük a forint is, erősödni tudtak a világgazdaság meghatározó devizával szemben. 2024 első felében ugyanakkor a magyar jegybanki alapkamatcsökkentés és hazai gazdasági kilátások következtében gyengült a forint árfolyama a főbb devizákkal szemben és a 390-395 Ft-os sávban ragadt az EUR/HUF árfolyama. 2024 első felében hasonlóan a 2023-as és 2022-es évhez az orosz-ukrán háború és az azzal összefüggő szankciókkal kapcsolatos hírek, a globálisan meghatározó jegybankok kamatemelési pályájára vonatkozó várakozások, az infláció alakulása, az erősödő recessziós félelmek mozgatták az eszközárakat a pénzpiacokon. A világgazdaságot meghatározó amerikai jegybank – Fed – 2023-ban 22 éve nem látott szintre emelte az irányadó kamatát, 5,25-5,5%-ra. A magas jegybanki alapkamat ellenére az amerikai gazdaság elkerülte a recessziót és 2023-ban 2,5%-os, míg 2024 Q2-ben 3%-os GDP növekedést ért el, ami a globális gazdaságra is pozitívan fejti ki hatását. Az amerikai fogyasztóiár-index fokozatos csökkenésének, valamint a munkaerőpiaci adatoknak – lassuló foglalkoztatottság – következtében a piac, monetáris politikai fordulatot vár a 2024-es év második felében, ami tovább erősítheti a globális gazdasági kilátásokat, ami a magyar gazdasági helyzetre és exportpiacaira is pozitív hatással lehet. Európában valamivel később, 2023. szeptemberében ért a csúcspont az irányadó kamatszint 4-4,75%-os sávban. 2023-ban az Európai Unió sikertelenül elkerülte a recessziót 0,1%-os GDP növekedéssel. Az infláció fokozatos mérséklődésének, valamint a romló európai gazdasági helyzet következtében az Európai Központi Bank 2024. júniusában 0,25%-os kamatvágást hajtott végre, melyet a piaci várakozásoknak megfelelően szeptemberben újabb 0,25%-os kamatvágás követett. Decemberben az aktuális várakozások szerint újabb kamatvágás követhet.

2022. harmadik negyedévéől a magyar **gazdasági növekedés** lelassult és négy negyedéven keresztül technikai recesszióban volt. 2023. egészét nézve végül 0,9%-al csökkent a magyar gazdaság, ami jelentős csökkenésnek tekinthető az előző, 2022-es 4,6%-os bővüléshez képest. A 2023. évi növekedést mind belső, mind külső keresleti tényezők lassították. A reáljövedelmek mérséklődése, az emelkedő vállalati költségek, az állami beruházások visszafogása és a szigorúbb kamatkörnyezet egyaránt visszafogták a belföldi keresletet. A gazdasági aktivitás 2023. második felében bekövetkezett növekedése, valamint 2023. decemberében az Európai Bizottság által jóváhagyott ~10 mrd EUR¹ uniós támogatási forrás felszabadítása kedvező tényként vehető figyelembe, ugyanakkor a rövid távú gazdasági kilátásokat számos bizonytalanság övezi. A gazdasági aktivitást a következő negyedévekben a világ egyes pontjain zajló jelentősebb katonai konfliktusok (orosz-ukrán háború, Hamász-Izrael

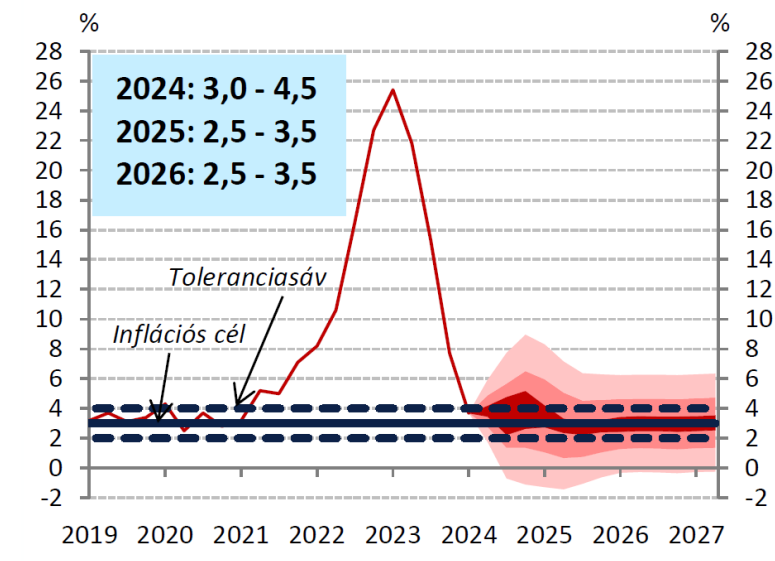
¹ A teljes Magyarországnak szánt támogatási pénzalap közel harmadát jelenti.

összecsapása), a bevezetett szankciós politikák, az EU-s források bizonytalansága és a kormányzat ezen rendkívüli helyzetre adott válasza befolyásolják erőteljesen. A korábban vártnál gyengébb 2023. negyedik negyedéves adat negatív hatással volt az ide évre, de 2024 első negyedévében megindult a hazai gazdasági növekedés, 0,7%-al. Jól mutatja ugyanakkor a gazdasági kilátások jelentős bizonytalanságát az a tény, hogy 2024. Q2-ben az előző negyedévhez képest viszont csökkent a hazai GDP 0,2%-al. Az MNB a júniusi inflációs jelentésében 2024. egészére 2-3%-os GDP növekedést vár, míg 2025-ben 3,5-4,5% közé teszi azt.

A teljes pénzügyi közvetítőrendszer **vállalati hitelállományának** éves növekedési üteme az előző negyedévhez képest 2,6 százalékponttal lassult, így 3,2 százalékot ért el 2024. első negyedév végén. A mikro-, kis- és középvállalkozások éves hiteldinamikája, amely jobban megragadja a hitelezési alapfolyamatokat, 2,5 százalék volt. Az első negyedévben az újonnan szerződött – nem folyószámla jellegű – vállalati hitelek értéke jelentősen, mintegy 25 százalékkal maradt el az egy évvel korábbtól. Ezzel párhuzamosan a hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok negyede az első negyedévben a vállalati hitelkereslet csökkenését tapasztalta, azonban 2024. második és harmadik negyedévére már a válaszadó intézmények nettó értelemben vett 14 százaléka a kereslet növekedését valószínűsíti. 2023. második felétől kezdődően 2024. szeptemberére a vállalati hiteleknél irányadó 3 havi BUBOR kamatszintje jelentősen csökkent, 16%-ról 6,5%-ra, ugyanakkor továbbra is magasnak tekinthető a 2022-öt megelőző időszakhoz képest és ezáltal fékezi a piaci vállalati hitelezést. 2024. első negyedévében a bankok összességében változatlanul hagyták a vállalati hitelfeltételeket minden vállalati méretkategóriában, amelyen 2024. második és harmadik negyedévére előretekintve sem szándékoznak jelentősen változtatni. A továbbra is bizonytalan növekedési kilátások miatt a vállalati hitelállomány éves növekedési üteme 2024. év végén 5 százalékot érhet el, míg 2025. év elejétől 8–9 százalék körüli szinten stabilizálódhat a bővülés mértéke.

A **munkaerőpiac** feszessége enyhülőben van, a munkaerőkereslet mérséklődik. Az üres álláshelyek száma a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében is visszaesett éves alapon, ezen belül a feldolgozóiparban, az információ és kommunikáció ágazatban, valamint a szállítás, raktározás területén volt a legnagyobb arányú a csökkenés az első negyedévben. Az ESI legutóbbi felmérése alapján az építőiparban és az iparban a vállalatok többsége létszámuk csökkenésére számít a következő hónapokban. Az egyéb piaci szolgáltatások területén azok a vállalatok vannak többségben, amelyek a foglalkoztatottjaik számának növekedésére számítanak a következő három hónapban, míg a kereskedelemben kiegyenlített az arány. 2024. első hónapjaiban ezzel egyidejűleg tovább nőtt a foglalkoztatás és jelenleg is historikusan magas szinten áll. A munkaerő-keresletnek az elmúlt negyedévekben megfigyelt mérséklődésére és a lassan helyreálló konjunktúrára tekintettel enyhe növekedésre számítunk a foglalkoztatás szintjében az idei évben. A munkanélküliségi ráta 4,2–4,3 százalék között alakulhat idén, majd 3,5–4,0 százalék között 2025-ben. A 2024-es bérdinamikát elsősorban a minimálbér tavaly év végi emelése, az enyhülő munkaerőpiaci feszesség és az inflációs várakozások mérséklődésének üteme határozza meg. A versenyszférában idén az átlagbérek 11,0–11,6 százalék közötti, a jövő évben 7,5–8,6 százalék közötti növekedésére számítunk.

Az idei kedvező bérdinamika ellenére a **kiskereskedelmi** forgalom csak visszafogottan tud növekedni. 2024. januárban a kiskereskedelmi értékesítések volumene 0,6 százalékkal növekedett éves összevetésben a naptárhatástól megtisztított adatok alapján, ezzel véget ért a 2022. decembere óta tartó éves bázisú csökkenés. 2024. márciusában már 4% feletti mértékben bővült a kiskereskedelmi forgalom.

Inflációs előrejelzés legyezőábrája

Forrás: KSH, MNB

2022. második felében és 2023. első felében a vállalatok az energia- és nyersanyagárak előző évi növekedése miatt a korábbi évek átlagánál számottevően nagyobb mértékben árazták át termékeiket, ami a hazai **infláció** emelkedéséhez vezetett. A 2023. januári 25,7 százalékos tetőzést követően 2023. decemberre 5,5%-ra mérséklődött az éves az infláció. A külső és a belső tényezők egyaránt a dezinfláció irányába mutattak: az energia- és a nyersanyagárak, valamint a szállítási költségek jelentősen mérséklődtek, emellett a globális konjunktúra lassulása szintén fékezte a külső inflációs nyomást. Magyarországon 2023. második felében egyre markánsabban jelentkeztek a szigorú monetáris politika, valamint a globális nyersanyagárak és a hazai fogyasztás csökkenésének árleszorító hatása. A szigorú monetáris kondíciók elősegítették a másodkörös inflációs hatások mérséklését és az inflációs várakozások ismételt horgonyzását. A dezinflációs folyamat felgyorsulását támogatták a 2022. évi magas bázisok. 2024. elején folytatódott a hazai infláció csökkenése, júniusban 3,7 százalékon alakult a fogyasztóiár-index. Az MNB előrejelzése szerint az infláció a következő hónapokban a jegybanki toleranciasávban, annak felső szélé közelében fog alakulni (1-1. ábra). Az alapfolyamatokat megragadó maginfláció csökkenése a második negyedévben megáll és az év végére 5,0 százalék közeli szintre emelkedik. A fogyasztóiár-index 2025-ben tér vissza tartósan a jegybanki inflációs célra. Az infláció 2024-ben 3,0 – 4,5 százalék között alakulhat, míg 2025-ben és 2026-ban egyaránt 2,5 – 3,5 százalék lehet.

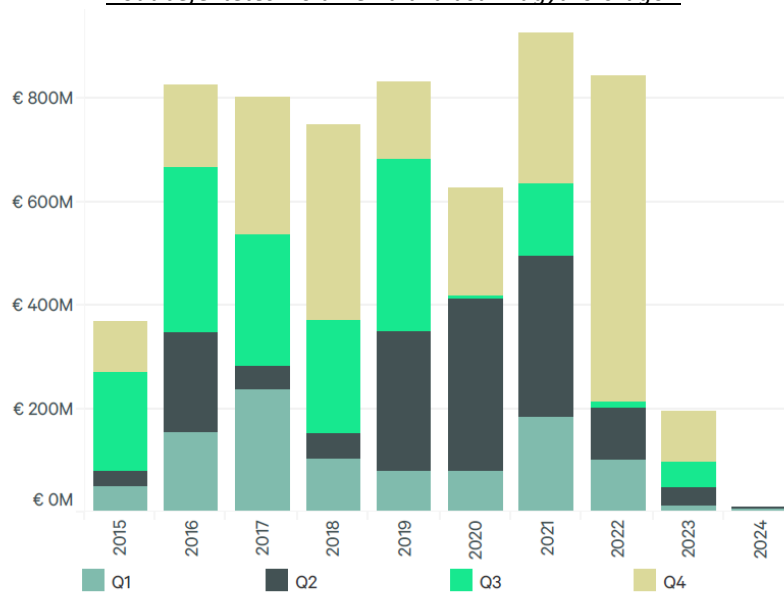
Az MNB a szigorító ciklusának 2021. júniusi kezdete óta 2022. szeptember végéig az **alapkamatot** 13,00 százalékra emelte, melyet egészen 2023. október végéig változatlan szinten tartott. Ezt követően az MNB megkezdte alapkamatcsökkentő ciklusát, aminek következtében fokozatosan 6,75%-ra csökkentette az irányadó kamat szintjét 2024. július végére. A régiós jegybankok is megkezdtek a kamatcsökkentési ciklusukat, aminek eredménye képpen 2024. júliusára a cseh 4,75%-os, a lengyel 5,75%-os, míg a román jegybank 6,75%-os szintre mérsékelte az irányadó rátáját. Ebből, valamint az eddig kedvező inflációs értékeknek köszönhetően további alapkamat csökkentésre van tér, ugyanakkor a közelmúltban bekövetkezett árfolyamgyengülés óvatosságra int és az év hátralévő részében már visszafogottabb alapkamat csökkentési politika szükségességét vetíti előre. Piaci konszenzus alapján 2024. év végére 6-6,5% közé várja a piac az alapkamat szintjét.

A **forint árfolyama** 2023-ban a szigorú jegybanki kamatpolitika és makrogazdasági folyamatok következtében jelentősen erősödni tudott egészen a 370 Ft-os szintig. Az év második felében mérsékelt gyengülés volt megfigyelhető és a 380-385 HUF közötti sávban ragadt az árfolyam. 2024. első felében volatilisabbá vált az árfolyam és további gyengülés volt tapasztalható, aminek következtében a 385-398 HUF közötti tartományban ingadozott az árfolyam. A gyengülés okai között egyaránt megtalálhatók geopolitikai (pl.: gázai háború), belgazdasági (magas államháztartási hiány, EU-s pénzek bizonytalansága), illetve monetáris politikai okok (alapkamat csökkentés). A félév végét 394,99 HUF-on zárta, ami 3,2%-os gyengülést jelent az év elejéhez képest. Előrejelzések szerint 2024. hátralévő részében 390-400 HUF közötti sávban mozoghat az árfolyam.

2024. első felében a magyarországi **ingatlanbefektetési tranzakciók** teljes volumene tovább mérséklődött a 2023-as alacsony volumenhez képest is és 179 mEUR-ot ért el, ami 35% csökkenést jelent az előző évhez képest. Összeségében az évet eddig nagyon mérsékelt befektetési aktivitás jellemzi a bizonytalan piaci környezet, a recessziós félelmek, a kedvezőtlen globális konjunktúra kilátások, a megnövekedett finanszírozási költségek, és a közelben zajló háborús konfliktusok a befektetőket a kivárási irányába tolják, aminek eredményeképpen az ingatlanbefektetési volumen a 2008-as globális pénzügyi válság óta nem látott szintre csökkent. A realizált tranzakciók 50%-át retail projektek tették ki. Az ipari szegmens aránya 22% volt, míg az irodaprojektek a tranzakciók alig 8%-át adták a teljes volumennek.

2024. első felében, 2023-hoz hasonlóan a **prémium hozamok** mértékét leginkább a korábbinál magasabb kamatok és a finanszírozási környezet megváltozása befolyásolta. A 2024-es év első felében az átárazott hozamszintek konszolidálódni kezdtek. A CBRE értékelése szerint jelenleg Budapesten a prémium irodák esetében a hozam 7,00%, a kiskereskedelmi ingatlanoknál 6,75% (high street retail) ill. 7,25% (bevásárlóközpontok), az ipari-logisztikai ingatlanoknál 7,00%, a hoteleknél 7,50% (CBRE 2023).

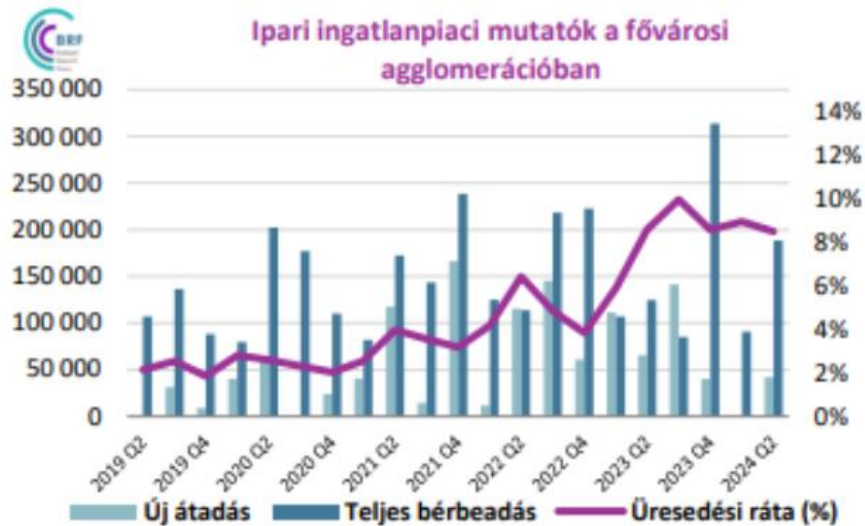
Irodabefektetési volumen alakulása Magyarországon



Note: 2024 annual numbers till 6/30/2024

Forrás: CBRE

Az **irodapiac**on a teljes modern irodaállomány 2024. Q2-kor összesen 4,44 millió m² volt, melyen belül 3,6 millió m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 837 ezer m² saját tulajdonú irodaház található. 2024. második negyedévében a budapesti modern irodaállomány 51.845 négyzetméter irodaterülettel bővült. Átadásra került a Richter saját tulajdonú, új központi irodaháza (17.400 m²), valamint elkészültek a BakerStreet 1 (16.645 m²), Madarász IV (14.600 m²) és Liget Center Auditorium (3.200 m²) irodaházak. 2024. első félévében a teljes kereslet 238.400 m² -t ért el, ami 21%-os növekedést jelent 2023. azonos időszakához képest. A nettó kereslet (szerződés hosszabbítás és saját tulajdonba vétel nélküli tranzakciók) 2024. első félévében 105.860 m² -t tettek ki, amely 7%-os növekedést mutatott a 2023. első félévéhez viszonyítva. Az üresedési ráta 2024. második negyedévében enyhén emelkedve elérte a 13,9%-ot. A kihasználatlansági ráta az előző negyedévhez képest 0,20 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 1,3 százalékponttal növekedett. A bérleti díjak 2023-ban enyhén emelkedést mutattak és 2024. első felében, a prime rent 25,0 EUR/m², míg az „A” kategóriás irodák bérleti díjai 16,8 EUR/m² magasságában mozogtak. Az átlagos bérleti díj Budapesten 14,6 EUR/m², ami 2% emelkedést jelent éves bázison. Az üzemeltetési díjak 5-10 EUR/m² között szóródtak.

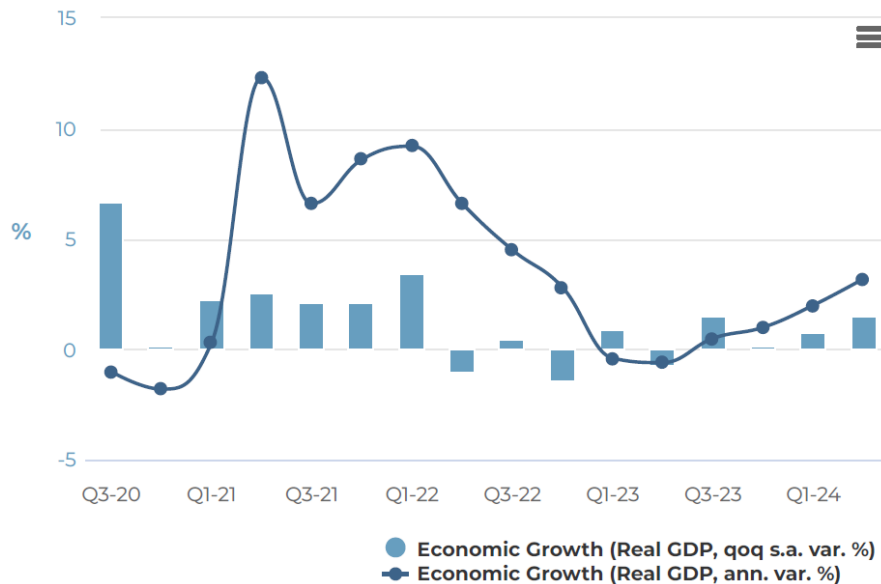


Forrás: BRF

2024. második negyedév végén a teljes országos modern **ipari-logisztikai** állomány 5,14 millió m²-t tett ki, ebből 3,56 millió m² Budapesten és környékén található. Az üresedési ráta 2024. második negyedévében, Budapest esetében 8,5%-ra csökkent, ami 0,4 százalékpontos csökkenést jelent az előző negyedévben regisztrált kihasználatlansághoz képest, míg éves összehasonlításban csupán 0,1 százalékponttal marad az egy évvel korábban mért érték alatt. A negyedév végén összesen 303.050 m² ipari-logisztikai terület állt üresen Budapesten és környékén. A regionális hazai spekulatív ingatlan állomány 133.930 m² üres területtel rendelkezik, ami szintén 8,5%-os kihasználatlanságnak felel meg, így az országos kihasználatlansági mutató is jelenleg 8,5%. A második negyedévben a teljes bérlői kereslet a főváros és környékén 188.350 m² -t tett ki, ami 16%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakában regisztrált volumenhez képest. A szerződés hosszabbítások nélküli nettó kereslet 149.560 m² -t tett ki a második negyedévben, ami 27%-os növekedést jelent 2023. második negyedévéhez képest. 2024. első félévében az országos teljes kereslet 326.905 m² -t ért el, ami 17%-os csökkenést jelent 2023. azonos időszakához képest. A nettó kereslet 2024. első félévében 275.510 m² -t tett ki, amely csupán 1%-os növekedést mutatott 2023. első félévéhez viszonyítva. A nettó abszorpció a fővárosban és környékén 2024 második negyedévében 52.439 m² -t, a regionális piacokon pedig -7.750 m² -t tett ki. A bérleti díjak 2023. év végéhez képest nem változtak: az „A” kategóriás prime big-box ingatlanok esetében 5,6 EUR/m², míg a city logisztika esetében 7,0 EUR/m² a kínálati bérleti díj.

Lengyelországi üzleti környezet

Az Echo Investment SA-ban szerzett többségi tulajdonszerzés óta a WING Csoport teljesítménye nagymértékben függ a lengyelországi gazdasági folyamatoktól és üzleti környezettől.

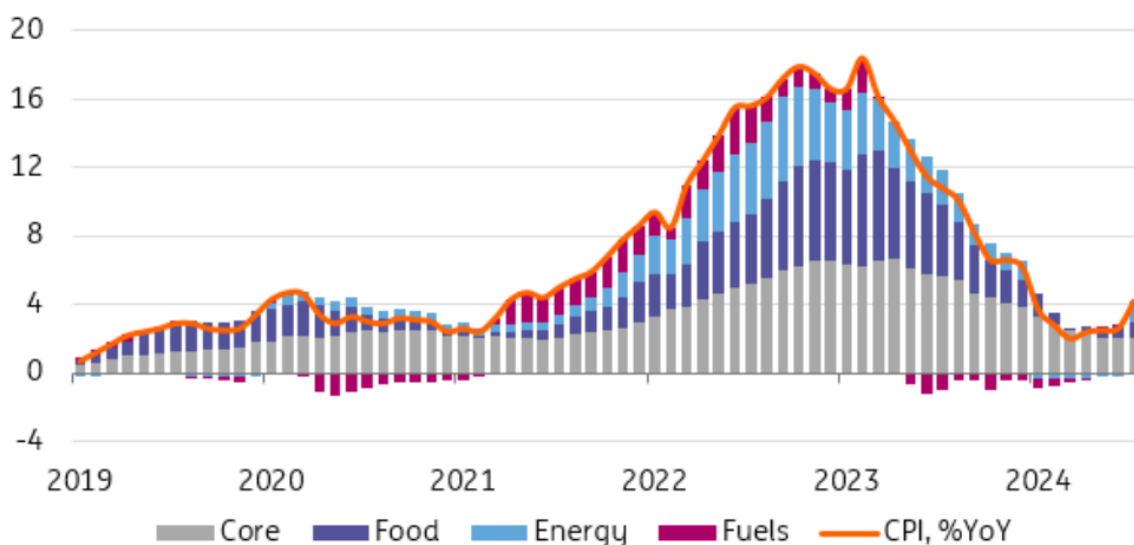
Gazdasági növekedés alakulása Lengyelországban

Forrás: Central Statistical Office of Poland

2024. első felében a lengyel gazdaság kimagaslóan jól teljesített és év/év alapon 3,2%-al tudott növekedni a szerény 0,2%-os 2023-as GDP növekedés után. A **gazdasági** növekedést elsősorban a fogyasztás – 4,7%-al növekedett – a beruházások – 2,7%-al nőttek – és az állami beruházások – 10,7%-al nőtt – támogatták. Árnyalja a gazdasági növekedési kilátásokat az a tény, hogy az eurozóna, mely a lengyel gazdaság legfontosabb export piaca jelentős gazdasági lassulásban van 2024-ben, valamint az állami beruházások elsősorban a védelmi beruházásokra összpontosítanak geopolitikai okok miatt. Az előrejelzések szerint 2024. egészében 2,6-3%-os növekedést érhet el Lengyelország, mely 2025-ben 4% fölé emelkedhet. A gazdasági növekedés motorja a magas lakossági fogyasztás és állami beruházások maradhatnak, ami mellé magasabb államháztartási hiány is társulhat.

Infláció alakulása Lengyelországban

CPI, %YoY, prerc. points.



Forrás: GUS

Az **inflációs** ráta 2023. februári 18,4%-os csúcsról 2024. márciusára 1,9%-ra csökkent, azonban júniusra 4,3%-ra növekedett és az év hátralevő részében is 4,5-5% körül ragadhat elsősorban élelmiszer drágulásnak – az élelmiszerek általános áfakulcsának visszaállítása – valamint az energiaárak növekedésének – hatósági ársapka kivezetésnek – köszönhetően. Az előrejelzések szerint 2025-ben továbbra is a jegybanki inflációs cél felett ragadhat Lengyelországban az infláció, átlagos 4,6%-os értéket vetítenek előre.

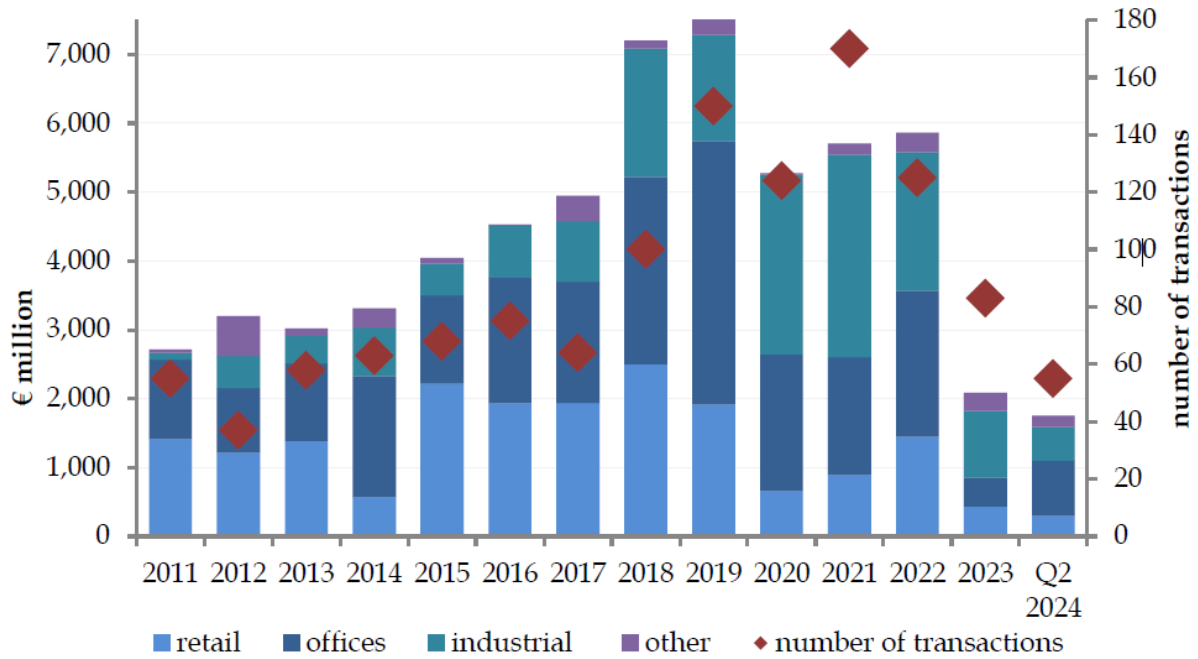
A **munkaerőpiac** a kedvezőtlen gazdasági környezet ellenére is relatív erős maradt, a munkanélküliségi ráta 2023 végén 5,1% volt, mely 2024-ben 5,4% körül alakult. A vállalatok az év során a jelenlegi szükségleteiknél némileg több munkaerőt tartottak meg, mellyel a jövőbeli piaci bizonytalanságok, a várhatóan növekvő munkaerő-kereslet és a dolgozók újrafelvételének potenciális nehézségei ellen kívántak védekezni. A minimálbér az elmúlt időszakban jelentősen növekedett. 2023-ban két lépcsőben nőtt, januárban 3 490 PLN-re, júliusban pedig 3 600 PLN-re, majd 2024. januárban 4 242 PLN-re nőtt, júliusban pedig 4 300 PLN-re. A bérek növekedése a vállalatok körében pedig közel kétszámjegyű (8,9%-os) maradt. A jelentős bérnövekedés a lengyel inflációt is fűti a háztartások fogyasztásán keresztül.

A Lengyel Nemzeti Bank az év első felében az **alapkamatot** 6,75%-os szinten tartotta, majd a viszonylag magas infláció ellenére 2023-ban enyhébb monetáris politikába kezdett, szeptemberben és októberben összesen 100 bázisponttal, 5,75%-ra csökkentve az alapkamatot. 2024-ben a lengyel jegybank változatlanul hagyta az irányadó kamat szintjét és a várakozások szerint a kamatszint változatlan marad 2024. negyedik negyedévéig, majd további kamatvágás eredményeként az év végére 5,25%-ra érkezhetsz meg. 2023. során a lengyel zloty az egyik legerősebb devizának bizonyult a feltörekvő országok körében, erősödése gyorsabb és határozottabb volt a piaci várakozásoknál, az árfolyamot csak a jegybank nem várt szeptemberi kamatvágása szorította korrekcióra. Az októberi országgyűlési választásokat követően az árfolyam az év végére visszaerősödött a 4,3-as szint környékére, ahol jelenleg is tartózkodik.

A gazdaság fiskális támogatása folytatódott, a **költségvetési hiány** meghaladta a GDP 5%-át 2023-ban, mely 2024-ben a szociális intézkedéseknek (energiára vonatkozó ársapkák, az energiaintenzív ágazatokban tevékenykedő cégek állami támogatása, valamint az élelmiszerekre vonatkozó 0%-os áfa-kulcs), melyet fokozatosan vezetnek ki idén, illetve a jelentős katonai költségnövekedésnek köszönhetően tovább fog emelkedni, 5,4% környékére. A költségvetési hiány növekedésével párhuzamosan az államadósság szintje is emelkedik, a 2023-as 49,6%-os GDP arányról 2024-ben várhatóan 53,7%-ra, 2025-ben pedig 57,7%-ra fog növekedni.

A lengyel gazdaság talpra állása várhatóan fokozatos lesz. A csökkenő infláció és kamatok, a növekvő reálbérek, az enyhülő gazdasági bizonytalanságok a fogyasztás növekedésének irányába hatnak. Az érkező EU-s források és a javuló növekedési kilátások fényében a beruházások – elsősorban védelmi – növekedése továbbra is valószínűsíthető. Emellett a kilátásokban bizonytalanság tapasztalható, az infláció állandósulása, illetve a potenciális fiskális költségek felfelé mutató inflációs kockázatot jelent, mely szigorúbb monetáris politikát eredményezhet. Az ukrajnai háború eszkalációja növelheti a gazdasági bizonytalanságot, és mérsékelheti a növekedés ütemét.

Ingyanbefektetési volumen alakulása Lengyelországban szektoronként

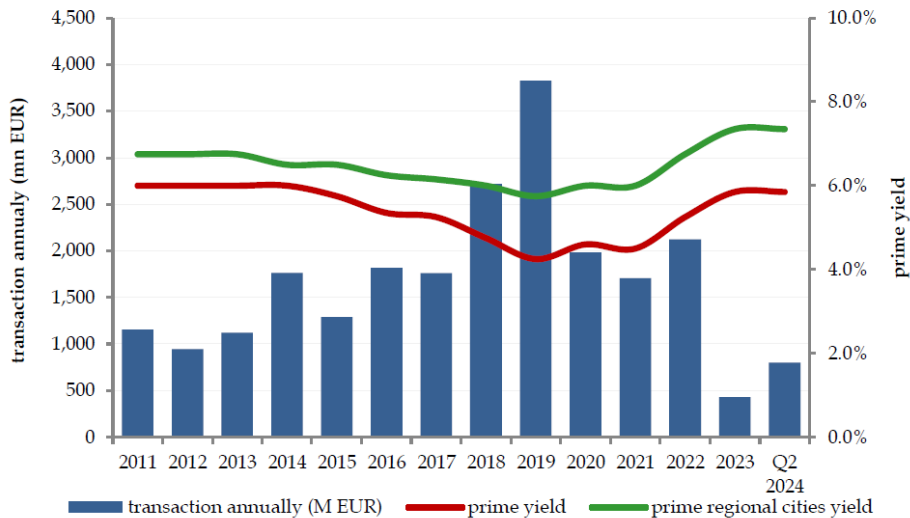


Forrás: CBRE

2023-ban a lengyelországi **ingatlanbefektetési tranzakciók** teljes volumene 2,1 mrd EUR volt, ami 65% csökkenést jelent az előző évhez képest. Ellenben 2024. első felében visszapattanás volt tapasztalható a lengyel piacon, mivel 2024. H1-ben 1,8 mrd EUR -t ért el a befektetések volumene, ami 75%-os emelkedést jelent év/év alapon. Mivel a 2023-as volumen 2010 óta a leggyengébb éve volt a lengyel ingatlan szektornak jelentős rés alakult ki az árazást tekintve az eladók, illetve vevők között, mely rés 2024-ben elkezdődött bezárulni, ami a tranzakció számok növekedését okozzák.

2023-ban a lengyelországi **prémium hozamok** minden ingatlanpiaci szegmensben emelkedő tendenciát mutattak, mely 2024. első felében stagnálást, némi javulást mutatott. A Colliers értékelése szerint a varsói irodák hozama 2024. Q2-ben 5,75%, vidéki irodák esetében 7,05% volt, míg a kiskereskedelmi ingatlanoknál 6,25%, ipari-logisztikai ingatlanoknál 6,25% volt jellemző. 2021 óta a varsói irodahozamok 140 bázisponttal, míg országos ipari hozamok 175 bázisponttal emelkedtek.

Irodabefektetési volumen alakulása Lengyelországban

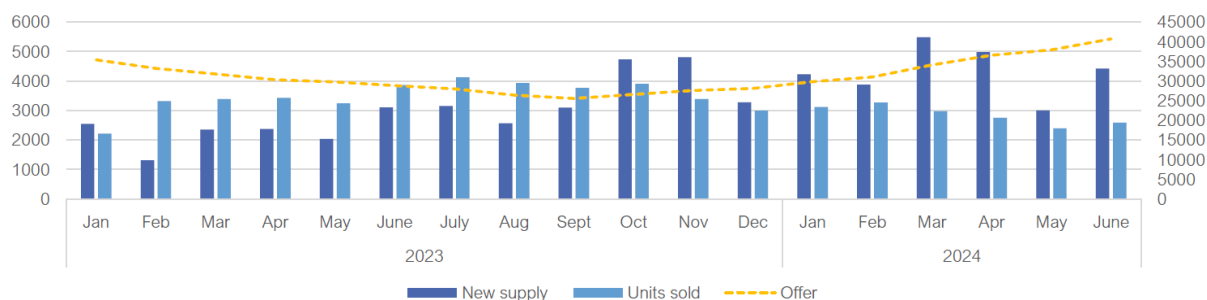


Forrás: CBRE

A lengyel **irodapiac** állománya 2024 H1-ben végén 13 millió m²-t tett ki, amiből 6,25 millió m² található Varsóban. Az évben összesen eddig 124,9 ezer m² új irodaterület került átadásra, ebből Varsóban 63 ezer m², ami több mint az egész 2023-as évben, ugyanakkor a korábbi csúcsoktól elmarad. Összesen 5 új irodaház került átadásra, melyeknek az üresedési aránya 37%-os. A teljes országos bérlelői kereslet 602 ezer m² volt, ami 10%-os csökkenést jelent év/év alapon. Ebből 316 ezer m² irányult a fővárosra, 5% csökkenést hozva 2023 H1-hez képest, míg a vidéki városokban 286 ezer m² kereslet jelentkezett, 17%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. Vidéken a legtöbb terület Katowiceben, Wroclawban és Tricity-ben került bérbeadásra. A keresleten belül 49%-ot képviselve a hosszabbítások aránya volt a legjelentősebb, míg az új szerződéseké 42%-ot tettek ki. A kihasználatlansági ráta Lengyelország 9 legnagyobb városában átlagosan 15,4%-ra emelkedett a 2023-as 14,1%-ról. Varsóban ez a mutató 10,9% volt, ami 0,5%-os emelkedést jelent. A bérleti díjak emelkedőben vannak, az „A” kategóriás irodák kínálati díjai Varsóban jelenleg 13,5-28 EUR/m², a vidéki városokban 12-19,5 EUR/m² között szóródnak.

A lengyelországi modern **kiskereskedelmi** állomány 2024. H1 végén 13 millió m²-t tett ki, ami 1000 lakosra vetítve 343 m² területet jelent, szemben az egy évvel korábbi 330 m²-rel. Az év során eddig 175 ezer m²-rel nőtt az állomány, ami 17%-os növekedést jelent év/év alapon. Az új területek 91%-a, 13 projekt retail parkokban épült meg. Emellett a kiskereskedelmi forgalom 2024 H1-ben 4,7%-al növekedett, míg az e-kereskedelem aránya az év során 8% és 8,8% között mozgott, ami 0,6%-os csökkenést jelent év/év alapon. A varsói bevásárlóközpontok bérleti díjai 100-130 EUR/m²/hó magasságában vannak, míg nagyobb vidéki városokban 40-60 EUR/m²/hó jellemző. A retail parkok bérleti díja 9-12 EUR/m²/hó

Lakóingatlan értékesítési és kínálati volumen alakulása Lengyelországban (top 5 város)



Forrás: OtoDom tanulmány

A lengyel **értékesítési célú lakóingatlan szektort** 2024. második negyedévében alapvetően a kiválás jellemezte. A korábbi állami lakástámogatási program véget ért, az új kormány pedig arra tett utalásokat, hogy ezt nem követi majd újabb támogatási rendszer, mely a fejlesztőket és a potenciális vevőket is döntéseik elhalasztására ösztönözte. A hat legnagyobb lengyel városban összesen 9.800 lakás került értékesítésre, ez 11%-kal kevesebb az első negyedév értékénél, amikor szintén lassulás volt. A legnagyobb esés Krakkóban (27%), Varsóban (19%) és Poznanban (10%) következett be. 2024. első félévében összesen 21.000 lakás kelt el, ami hozzávetőlegesen a 2022. év első félév értékesítési szintjének felel meg. Emellett 2024. Q2-ben 15.300 új lakás került a piacra, így a vevők országosan 48.400 értékesítés alatt lévő lakás közül választhattak, ami 14%-kal magasabb az első negyedévnél. A legnagyobb kínálat Varsóban (12.400 lakás), Lodzban (8.200 lakás) és Wroclawban (7.500 lakás) található. A lakásárak 2024. Q2-ben a legtöbb nagyvárosban emelkedtek az előző negyedévhez képest, Varsóban 4,9%, Lodzban 4,6%, Krakkóban 3,3%-kal. Egyedül Poznanban volt tapasztalható egy 0,7% mértékű csökkenés. Az éves áremelkedés Varsóban (20,1%) és Lodzban (18,0%) volt a legmagasabb, a legkisebb mértékű emelkedés Poznanban volt, 8,9%-kal. Az új, szerkezetkész állapotú lakások átlagos bruttó kínálati ára Varsóban 18.000 PLN/m², Krakkóban és Tri-City-ben 16.000-17.000 PLN/m², a többi nagyvárosban 11.500-14.500 PLN/m².

A lengyel **bérbeadási célú lakóingatlan szektor** (PRS) 2023 végére 16.000 lakásból állt, melynek 30%-a a 2023-as évben került a piacra, 24 darab – döntően Varsóban található – projekt keretében. Emellett a bérlakások továbbra is csak 0,1%-át teszik ki a teljes lengyel lakásállománynak. A fejlesztők 2024-ben 7.500 bérlakás megépítését tervezik, ami 30 projektet jelent, a következő három évben pedig a piac 2,5-szörös növekedésére lehet számítani, várhatóan 40.000 fölötti lakászámmal elérve. Jelenleg a bérlakások közel fele Varsóban, a többi

pedig az öt legnagyobb városban található, jó tömegközlekedés mellett, általában az egyetemek vagy az irodaterületek közelében. A piac várhatóan a kisebb városok és a kevésbé központi környékek felé is bővülni fog. A bérleti díjak 2022-ben 25-35%-kal emelkedtek (adott nagyváros függvényében), 2023-ra a bérleti díjak stabilizálódása volt megfigyelhető. A lengyel bérlások átlagos bérleti díja jelenleg 100-115 PLN/m², mely tartalmazza az áfát és a rezsi költségeket is. Az elmúlt évek dinamikus növekedése ellenére a bérbeadási szektor továbbra is lendületes növekedés előtt áll. A piacra erős hatással volt az orosz-ukrán háború kitörése, amelynek következtében az országban élő menekültek száma több, mint 1,5 millió főre nőtt, és többségük hosszabb időre kényszerül Lengyelországban maradni. Továbbá a lakásárak elmúlt évben tapasztalt, egyes városokban 20% közeli emelkedése is a bérlások erősödését mozdíthatja elő.

Az **ipari és logisztikai** szektorban az Echo csoport nem aktív.

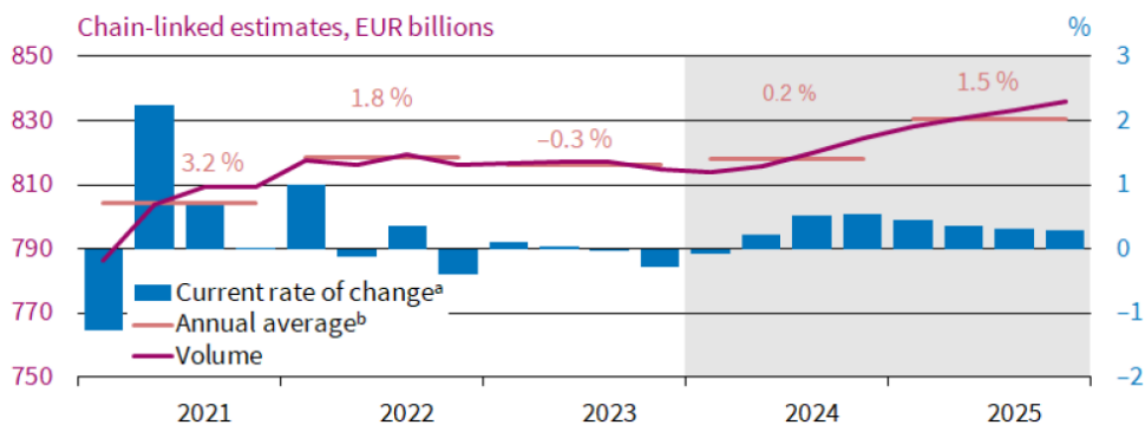
Németországi üzleti környezet

Az Bauwert AG-ban szerzett többségi tulajdonszerzés óta a WING Csoport teljesítménye kitett a németországi gazdasági folyamatoknak és az üzleti környezetnek.

Az **infláció** Németországban hasonlóan más régiós országokhoz hasonlóan több évtizedes csúcsot ért el az elmúlt 1,5 évben. Az infláció 2022. októberi 11,6%-os csúcstól 2024. augusztusára 2%-ra lassult, aminek oka elsősorban a csökkenő energiaár, ami 5,1%-al csökkent év/év alapon. A csökkenő infláció mögött részben a német gazdaság lassulása is szerepet játszik. Aktuálisan 2024-re vonatkozóan 2,4%-os éves átlagos inflációs értéket vetítenek előre a piaci szakértők, mely a későbbiekben még tovább csökkenhet, azonban az inflációs sokkot megelőző időszakhoz képest magasabb szinten ragadhat az infláció.

Tekintettel arra, hogy Németország euroövezeti tag, ezért az országban meghatározó **alapkamat** szintje is az Európai Központ Bank által meghatározott monetáris politikától függ. Mivel a német gazdaság a legfajtyosabb az Európai Unióban és így az eurozónában, a közös valuta monetáris politikája nagymértékben függ a német makrogazdasági helyzetétől. 2022-ben felpörgött inflációs sokk következtében – párhuzamosan más jegybankokkal – az EKB jelentősen növelte alapkamatszintjét, melynek következtében 2022. júliusától 2023. szeptemberéig a korábbi 0%-ról 4,5%-ra növelte az alapkamatszintjét. A 2022. októberi 10,6%-os inflációs csúcstól 2024. februárra 2,6%-ra csökkent – mely szinten van jelenleg is 2024. júliusában – az euroövezeti inflációs érték, mely az EKB számára teret nyit a kamatsökkentés irányába, ami a finanszírozási költségek csökkenését vetíti előre a német gazdaságban. A kedvező inflációs értékeknek köszönhetően és a recessziós kilátások következménye képen az EKB először 2024. júniusban, majd szeptemberben 0,25%-al mérsékelte az irányadó kamatszintjét. Aktuális piaci várakozások szerint az EKB idén még 1, esetleg 2 kamatvágást hajthat 2024 Q4-ben, 3,5-3,75%-ra csökkentve az irányadó kamatszintjét.

GDP alakulása Németországban



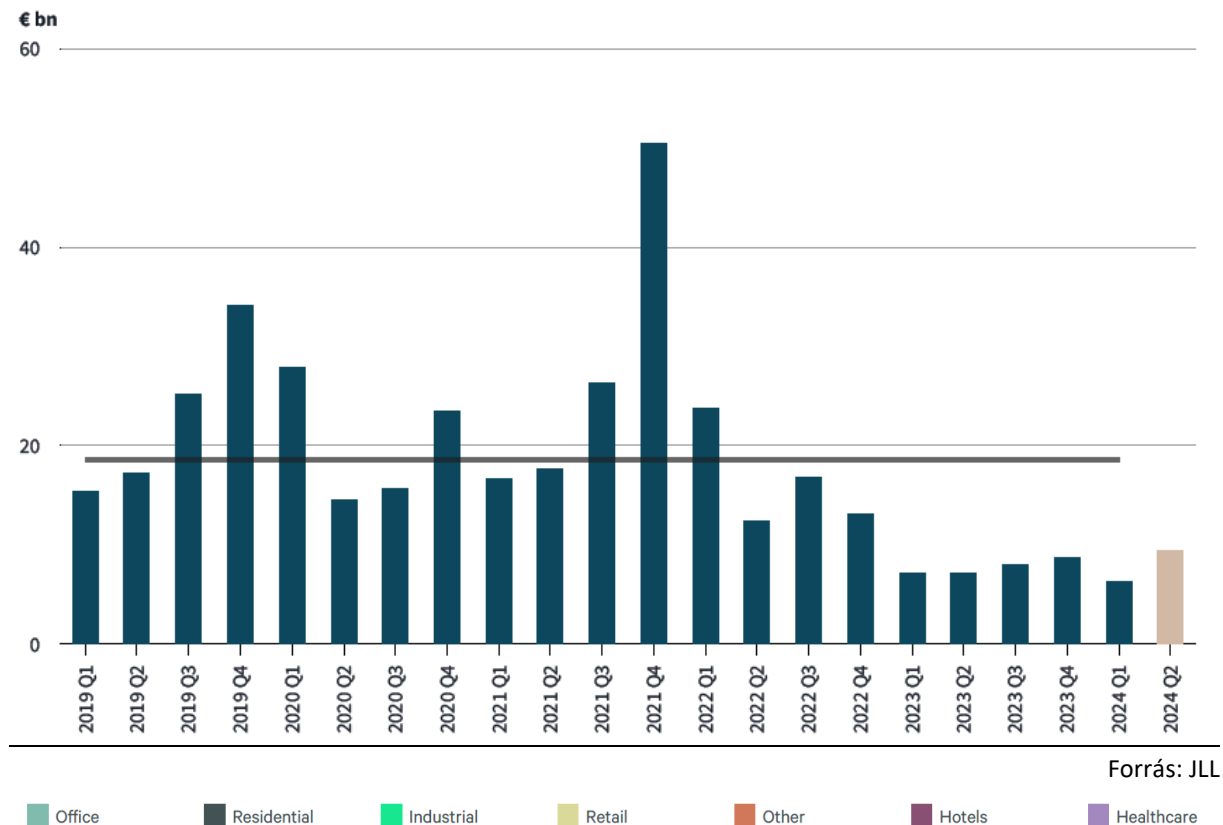
^a Change compared to the previous quarter in %.

^b Figure: Change in original figures compared to the previous year.

Forrás: IFO

A német gazdaságot – különösen az ipart, az energiaárak növekedésén keresztül – ért külső környezeti sokk, a befektetési volumen csökkenése, a megnövekedett finanszírozási költségeken keresztül, valamint a magas infláció nyomán bekövetkezett vásárlóerő-csökkenés visszafogta a német lakossági fogyasztást, mely három tényező nyomás alá helyezték a német **gazdasági növekedést**, illetve annak jövőbeli kilátásait. 2023-ban összességében ezért 0,3%-al zsugorodott a német GDP. 2024 Q2-ben éves szinten 0,3%-os GDP növekedés volt mérhető a német gazdaságban, ugyanakkor a kilátások továbbra is bizonytalanok mivel Q1-hez képest – elsősorban az építőipar teljesítménye miatt – 0,1%-al csökkent a GDP. A beruházások a friss előrejelzések szerint továbbra is alacsony szinten maradnak – a pandémia előtti viszonyokhoz képest – az év hátrelévő részében, 2024. Q2-ben 2%-os csökkenés volt tapasztalható negyedéves alapon.. Kereskedelmi szektor által vezérelt fellendülés sem várható, mivel az export fellendülése 2024-ben még nem várható. A szigorúbb fiskális politikai feltételek várhatóan szintén tompító hatással lesznek a rövid távú növekedési kilátásokra, ugyanakkor pozitívum, hogy a piaci finanszírozási feltételek mérsékelten enyhültek, és további enyhülés várható a banki hitelezési csatornákon keresztül. A reálbérek várható növekedése – az infláció csökkenése, illetve a feszes munkaerőpiaci helyzet következtében – támogatni fogják a belső fogyasztás növekedését, azonban összességében 2024-re csak mérsékelt 0,1%-os GDP növekedés várható. A német gazdaságot ért gazdasági kihívások a munkaerőpiacon is éreztetik hatásukat, aminek következtében mérsékelten növekedésnek indult a **munkanélküliség** az elmúlt bő egy évben. Az Eurostat adatai szerint a német munkanélküliségi ráta a 2023. májusi 2,9%-os szintről 2023. decemberére 3,2%-ra növekedett, 2024 júniusban pedig elérte a 3,4%-ot. Ennek ellenére a munkaerő iránti kereslet hosszú távú összehasonlításban továbbra is magas. Összehasonlításképpen 2020-ban a világválságot követően 3,9%-os volt a munkanélküliségi ráta a német gazdaságban. 2024. második felében a gazdasági helyzet fokozatos javulásával mérséklődhet a munkanélküliség.

Ingyatlanbefektetési volumen alakulása Németországban

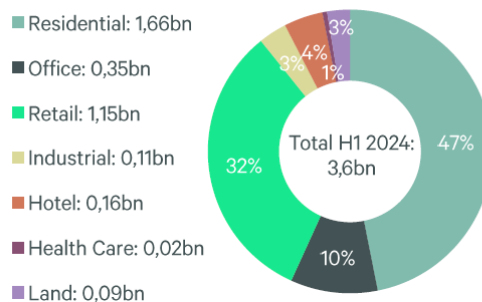
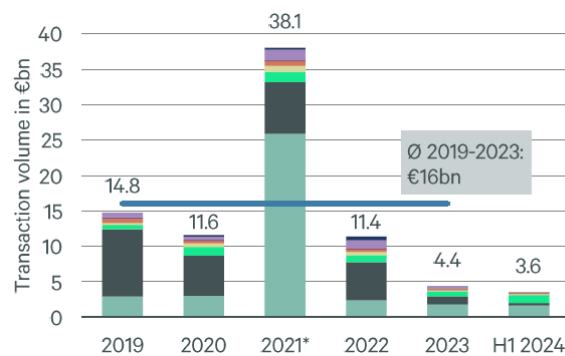


2024. H1-ben a németországi **ingatlanbefektetési tranzakciók** teljes volumene 15,7 mrd EUR-t ért el, ami 10%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A növekedés egyedül a bázishatásnak köszönhető, mivel a 2023-as év az elmúlt tíz év legalacsonyabb értékét (29 mrd EUR) produkálta az ingatlanbefektetések terén Németországban. A tranzakciós volumen 24%-át a lakó, 22%-át az ipari, 19%-át az iroda és 16%-át a retail

szegmens adta. Igen markáns az irodaszegmens visszaszorulása a korábbi évekhez képest, az elmúlt öt évben az átlagos részaránya a teljes volumenből 33% volt. A befektetések földrajzi megoszlását illetően Berlin kiemelkedik a mezőnyből, a tranzakciós volumen 3,5 mrd EUR-t ért el, ami 67%-os növekedést jelent. A második helyen München szerepel, 1,8 mrd EUR-os volumennel, mely 63%-os növekedést jelent. Az egész évre vonatkozóan 40 mrd EUR-s tranzakciós szintet vetítenek előre a szakértők.

Az év során a német prémium **hozamok** emelkedése megállt és a 2023 Q4-es szinteken mozognak. A JLL értékelése szerint 2024 Q2-ben, a hét legnagyobb város átlagában a prémium irodák hozama 4,36%, a lakóingatlanoké 3,6%, az ipari-logisztikai ingatlanoké 4,4% volt. A retail szegmensben a bevásárlóközpontok hozama 5,5%-on, a high street retail hozam 3,5%-on állt. Az irodaszegmensben a hozam 58 bázisponttal, a lakószegmensben 23 bázisponttal, míg az ipari-logisztika üzletágban 38 bázisponttal emelkedett az elmúlt egy évben. A berlini irodahozam 4,2% volt, ami 50 bázisponttal magasabb a 2023 Q2-es értékhez képest.

Ingyatlanbefektetési volumen alakulása Berlinben



Forrás: CBRE

A CBRE piaci riportja alapján a berlini **irodapiac**on 2024. első két negyedévében az abszorpció volumene 306,500 m² volt, mely érték megközelíti 2023. azonos időszakát. 2024 első félévében 307.800 m² új irodaterület került átadásra, ami 6%-kal magasabb a tavalyi értéknél. Az új átadások fele rendelkezett előbérleti szerződéssel. A kihasználatlansági ráta 2024. első félévének végére végére 5,9%-ra nőtt az egy évvel korábbi 4,3%-hoz képest, a 2019-ben indult enyhe emelkedő trend tehát tovább folytatódott, több spekulatív fejlesztés piacra érkezése miatt. Az állami szektor továbbra is stabil irodakeresletet támaszt 27%-os részaránnyal, melyet az informatikai cégek követek 14%-kal. A nagyobb alapterületű irodákra vonatkozó bérleti tranzakciók aránya megnőtt, az első félévben hat szerződés került aláírásra 10.000 m² feletti bérleményre, szemben három ilyen tranzakcióval a teljes 2023-as évben. A prime irodák havi bérleti díja 44,0 EUR/m² volt, mely éves viszonylatban 1,2% növekedést jelent. Az átlagos havi bérleti díj 27,8 EUR/m²-t tett ki, 0,4% éves csökkenést mutatva.

A JLL lakáspiacelemzése szerint a németországi **lakáspiace** keresletet továbbra is a dinamikus demográfiai folyamatok, valamint az értékesítési és bérleti lakáspiace szegmensek közötti mozgás határozza meg. 2023-ban az ország lakossága tovább növekedett, meghaladva a 84 millió főt, mely döntő részben az 1 millió fős nettó migrációnak köszönhető. További nyomást jelent a lakáspiacra a háztartások átlagos méretének több évtizede tartó folyamatos csökkenése, és az egy fős háztartások számának növekedése. Az országon belül Berlin lakáspiaceát ezen felül az is befolyásolja, hogy a főváros lakosságának növekedési üteme az elmúlt hét évben az ország átlagának 2,5-szeresét érte el. A német újlakás-építési szektor elhúzódó válságon megy keresztül, a

projektek csúszása és a megrendelések törlése 2023-ban rekordszinteket közelített. Az építési költségek csak korlátozott mértékben tudtak csökkenni, mivel hiány van szakképzett munkaerőből, a munkaerőköltség tekintetében pedig inflációs emelkedés zajlott le. A projektszűkítés következtében a fejlesztésekre rendelkezésre álló tőke mennyisége is csökkent, így az újonnan induló lakóprojektek száma továbbra is alacsony. A saját tulajdonú lakások iránt a magas finanszírozási költségek miatt ezzel párhuzamosan csökkent a kereslet is, ellenben a berlini bérlakások esetében 2023. végén átlagosan 21,4% bérleti díj emelkedés volt tapasztalható év/év alapon, mely az új építésű bérlakások esetén 9,6%, a használt bérlakások esetén 31,0% volt. Berlinben az átlagos kínálati bérleti díj 19,4 EUR/m²/hó, a prime bérleti díj pedig 31,0 EUR/m² magasságába emelkedett. A lakásáraknál további csökkenés volt tapasztalható: az átlagos berlini értékesítési ár 5.700 EUR/m² volt 2023 végén, ami 3,6% éves mérséklődést jelent. Az új építésű lakások értékesítési ára 8.180 EUR/m² volt, ami egy szerényebb, 0,6%-os csökkenést jelent az előző évhez képest. Az **ipari-logisztikai**, valamint a **kiskereskedelmi** szegmensben a Bauwert-csoport nem aktív.

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

A WING csoport 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 magyarországi, kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az iroda és az ipari/logisztikai ingatlanok állnak. Utóbbi szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a Csoport, különösen dominálva az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát. Mindezeket túl a Csoport rendelkezik retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is. A 2017. végén elindított lakófejlesztési üzletág tevékenységének köszönhetően 2024.06-ig öt projekt átadására került sor. Jelenleg négy projekt fejlesztése zajlik, melyek zárása a következő években várható.

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

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

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

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 nemcsak a hazai piacon végzi tevékenységét, hanem folyamatosan szem előtt tartja a környező országok piacán megjelenő ingatlanbefektetési lehetőségeket, hogy a kiemelkedő potenciállal rendelkező üzleti ajánlatok esetén szélesíteni tudja portfólióját. Ennek eredményeként első lépésként a WING Csoport 2018. elején Bulgária fővárosában, Szófiában befektetési céllal üzletrészt vásárolt két, irodaházat tulajdonló társaságban. 2022. első félévben az értékesítésük melletti döntés született, mely folyamat lezárása 2022. augusztusára megtörtént.

A Társaság meghatározott stratégiai célját követve szerzett többségi részesedést 2019-ben a WING Csoport, mint stratégiai befektető a varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA-ban, amivel régiós szinten is jelentős

ingatlanvállalkozássá lépett elő. Ez az akvizíció volt az első jelentős mérföldkő a nemzetközi terjeszkedésben és ennek tapasztalataira alapozva tervezzük és készítjük elő a további akvizíciókat.

A wroclawi székhelyű és működési területű, alapvetően lakásfejlesztő Archicom S.A-ban lévő 66%-os részesedés 2021. első félévében megvalósult megvásárlását követően 2022. júliusában, az Archicom fennmaradó részvényekre vonatkozóan önkéntes PTO meghirdetésére került sor, aminek 2022. szeptember 22-i eredményeképpen további 5%-ot jelentő részvénycsomagot (+1,4 millió darab) szerzett meg az Echo.

Miután az ECHO Investment 2023. augusztus 1-i hatállyal áthelyezte a lakóingatlan fejlesztési tevékenységét az Archicom-ba részesedése Archicomban 89,3%-ra, szavazati joga 90,53%-ra nőtt. Ezt követően az Archicom ABB folyamat révén történt részvénykibocsátása 2023. szeptember 26-27-én zajlott le, amelynek során összesen 10 millió részvény került kibocsátásra, részvényenként 22 PLN áron. Ezzel Echo részesedése Archicomban 89,3%-ról 74,04%-ra, míg szavazati joga 90,53%-ról 76,53%-ra csökkent.

Az Archicom akvizícióval az ECHO a lengyel lakás-szektor legnagyobb szereplői közé emelkedett. 2023-ban 1.835 lakás értékesítésére és 2.122 lakás átadására került sor. 2024. első felében további 882 lakás értékesítése és 479 lakás átadása történt, valamint 2.664 lakás építése indult. 2024-ben összesen 4.000 lakás kivitelezésének megkezdése van tervbe véve.

Mindezek mellett az ECHO a lengyel kereskedelmi ingatlanpiac, ezen belül is leginkább az irodapiac sikeres résztvevője. Ezt bizonyítja, hogy 2023-ban 45.000 m²-nyi irodaterületre vonatkozóan került aláírásra bérleti szerződés, 40.000 m²-nyi irodaterület került átadásra a bérlőknek és értékesítésre került, 45 millió Euró értékben egy varsói irodaház. 2024. első felében 3 kiemelkedő bérleti szerződés (Volvo, City Space és EY) került aláírásra összesen 15.780 m² irodaterületre vonatkozóan.

2022. év végén újabb jelentős mérföldkövet ért el a Wingholding Zrt., amikor a stratégiai céljának megvalósítása érdekében a Társaság közvetett tulajdonában álló Wingwert-GCP GmbH részvény adásvételi szerződést írt alá a németországi Bauwert AG 54%-os tulajdonosi részesedésének megvásárlására vonatkozóan. A Bauwert AG Németország, és azon belül Berlin egyik legelismertebb lakó- és kereskedelmi ingatlanokkal foglalkozó ingatlanfejlesztő cége, amely 1983-as alapítása óta több, mint 330 ingatlanfejlesztési projektet adott át, összesen 2 millió négyzetmétert meghaladó építményterület megépítésével. Lakó és kereskedelmi épületeinek több, mint 70%-a Berlinben valósult meg, a vállalat eddigi fejlesztési volumene meghaladja a 4,5 milliárd eurót. A Bauwert jelenleg folyamatban lévő projektjeinek értéke meghaladja a 3,5 milliárd eurót, melyek Berlinben és a német főváros agglomerációjában, elsőrangú városi helyszíneken, illetve dinamikusan fejlődő elővárosi területeken találhatóak.

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

A Társaság eltökélt a magas professzionális és magas etikai szint belső fenntartásában és külső képviselete irányában. Ennek érdekében menedzsment feladatokkal a hazai ingatlanpiac legkiválóbb, leghozzáértőbb szereplőit bízza meg, akik a korábban, részben máshol megszerzett tudásukat és tapasztalataikat kamatoztatják a WING Csoport érdekében. Munkájuk fontos része a WING Csoporthoz junior pozícióban csatlakozó, tehetséges munkatársak szakmai képzése, irányítása és munkájuk, valamint az üzleti partnerekkel folytatott kommunikációjuk kontrollja. A WING Csoport stratégiájának fontos eleme a munkaerő-fluktuáció alacsony szinten tartása, a sikeres és példamutató munkatársakkal való hosszú távú együttműködés kialakítása, melynek fontos eleme a munkatársak eszmei és versenyképes, anyagi jutalmazása.

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

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KEZELÉSÜK

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

Az üzleti környezetre jellemző kockázati tényezők a földrajzi közelség, illetve a globális jelenlétük miatt általánosan érvényesek Magyarországra, Lengyelországra és Németországra egyaránt. Az iparágra jellemző kockázati tényezők a földrajzi elhelyezkedéstől függetlenül jellemzően az egyes országok ingatlanfejlesztési szektorát.

A Társaság lengyelországi és németországi leányvállalatai (az ECHO Investment SA és a Bauwert AG) ellentétben a magyarországi anyavállalat (WING Zrt.) üzleti stratégiájával, ingatlanbefektetési portfólió kezelésében csak részben érintett. Az ő működésében ezért a bérlői kockázatok és annak kezelésük kevésbé hangsúlyos. Ugyanakkor sokkal inkább kitettek a piacon bekövetkező (elsősorban irodai) yield változásoknak, mivel az irodafejlesztések, az átadást követően, jellemzően néhány hónapon belül értékesítésre kerülnek.

Kivitelezési kockázat

Az elmúlt évek világgazdasági eseményei a kivitelezési kockázatok növekedésének irányába hatottak. A 2022 elején kirobbant orosz-ukrán háború, valamint 2023 októberétől az Izrael és a Hamász között zajló háború emelte a kivitelezési kockázatot, utóbbi konfliktus részeként a Vörös-tenger hajóforgalmának akadályoztatása tovább erősítheti a beszállítói láncokban jelentkező szakadásokat, és növelheti a már korábban is magas nyersanyagárakat, kedvezőtlenül hatva a WING International eredményességére. Az elmúlt években tapasztalt infláció, az energiaárak növekedése, a kivitelezési és finanszírozási költségek emelkedése a kivitelezési tevékenység csökkenését, lassulását, a kivitelezési időszakok hosszabbodását eredményezte. Továbbra is kockázati tényezőként jelent a tervezhetőségben a háborúk előre nem jelezhető alakulása, valamint a bizonytalan gazdasági kilátások. Németországban a lakásépítés fajlagos költsége Európán belül a legmagasabb, a kivitelezési szektor elhúzódó válságot él át, amit a költségeken túl a szakképzett munkaerő hiánya, valamint a lakáspolitikai bizonytalanságai is súlyosbítanak.

Bérlői kockázat

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik magyarországi bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott, magyar ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya közel 9,15%, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig kb. 20,7% volt. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére.

A WING Csoportnak Magyarországon több, mint 320 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban a közelmúlt pénzügyi válsága során is kezelhetőnek bizonyult. Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz likviditási problémát a WING Csoport számára.

A WING Csoport a hatályos megállapodások döntő részében határozott idejű szerződésekkel rendelkezik meghatározó vevőivel, szállítóival és finanszírozóival. Nem garantálható, hogy ezen szerződések lejáratát követően a felek meg tudnak állapodni a szerződések meghosszabbításáról. Határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő lejáratá előtt megszűnnek.

2022-ben az európai energiaválság következtében az ingatlanok üzemeltetési költségek megnövekedtek, ami a bérlők által fizetendő díjak emelkedését is maga után vonta. Az energiaár-drágulás a home office munkavégzés irányába tolhatja a piaci szereplőket annak érdekében, hogy a vállalkozás saját költségeit csökkenteni tudja. Így a jövőben várható, hogy a szerződések megújításánál, kisebb területi igényekkel fognak megjelenni a bérlők. 2023-ban az energiaárak jelentősen visszakorrigáltak, de továbbra is magasabb szinten ragadtak – 2022-őt megelőző

időszakhoz képest – a gáz és villamosenergia árak, ezért a megnövekedett bérlők terhei a bérleti díjakon kívül az üzemeltetési költségekben is megmutatkozik.

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

Lakószegmens kockázata

A WING Csoport ingatlanfejlesztési tevékenysége kiemelkedően jól teljesített az eddigiekben. Az orosz-ukrán háború, valamint az azt követő gazdasági konjunktúra lassulása és a magas infláció, a monetáris politika szigorítása az értékesítések lassulását okozták 2023-ban. 2024 első felében a lakásértékesítés még nem tért vissza a háború előtti szintre, de javuló tendenciát mutat.

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

Továbbá a megnövekedett magyarországi jegybanki alapkamatszint a finanszírozási költségek jelentős emelkedését okozták 2023-ban, ami így a várható megtérülésre is hatást gyakorol. Ugyanakkor mérséklük a megnövekedett finanszírozási költségszintet az előértékesítésből befolyó pénzeszegek forintban történő lekötéséből jelentkező bevételek.

2023. második felében elkezdett jegybanki alapkamatszint csökkentés kedvező hatást gyakorol mind a WING finanszírozási költségeinek a csökkenésére, mind pedig vevői oldalról a kereslet növekedésére, melyet a legfrissebb lakástranzakciós adatok alá is támasztanak. 2024 első negyedévében országosan 30 százalékkal bővült az adásvételszám az előző év azonos időszaki mélyponthoz képest, így szintjében már elérte a 2011–2023 közti időszak első negyedéveinek hosszú távú átlagát.

A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport magyarországi, kereskedelmi ingatlan-portfóliójának hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport magyarországi, bérleti díjbevételeinek döntő része euróban képződik. Ezen bérleti díjbevételek kb. 0,7%-a forint alapú, ami elenyésző mértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlanportfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WING Csoport az elmúlt időszakban jelentősen csökkentette az EUR alapú üzemeltetési díj bevételek arányát és a bérleti szerződések módosításával a bérlők nagy részénél fokozatosan áttért a forint alapú számlázásra. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az EUR/HUF árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.

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

Mind a magyar, mind a lengyel, mind a németországi lakásfejlesztési tevékenység helyi devizában kerül projektfinanszírozásra, amit a késztermék szintén helyi devizában történő értékesítése is indokol.

Bérbeadási/újrabérbéradási kockázat

A WING Csoport magyarországi ingatlan portfólióján belül a következő öt évben a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések 8-13%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejárató szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 1-2%-a jelent újrabérbéradási kockázatot. Ez az arány a kialakuló recessziós helyzet és energiaválság

miatt emelkedhet rövid távon, de továbbra sem várható jelentős növekedés és ez alacsony szinten fog maradni a teljes szerződési állományhoz képest, köszönhetően a határozott idejű szerződéseknek.

Lengyelországban nincs hosszú távú befektetésként tartott ingatlanportfólió, melyben az újrabérbeadási feladatok rendszeresen megjelenének.

Inflációs kockázat

Az elmúlt 1,5-2 évben szinte minden állam inflációs mutatója több évtizedes rekordokat döntött meg. Az infláció letörése érdekében a jegybankok elkezdtek szigorítani a korábbi laza monetáris politikájukon. A világban elsősorban az energia, illetve az élelmiszer árak emelkedése okozta az infláció emelkedését. Ingatlanfejlesztői szempontból, a két fogyasztói kosár közül az előbbi – energiaárak – emelkedése tud jelentőst hatást gyakorolni az ingatlan piacra, illetve a magas infláció letörésére hozott jegybanki kamatemelések.

A hazai infláció a kormányzati és jegybanki intézkedések ellenére is rekord szintre emelkedett (2023. januári infláció 25,7% volt). A forint 2022. során az euróval szemben 8,4%-kal, a dollárral szemben 15,3%-kal értékelődött le, ami az importált inflációt még tovább emelte. Különösen súlyos probléma ez, mivel Magyarország energiaszükségletének döntő részét – gázból, kőolajból 90% feletti részt, míg áramból 25-30%-ot – importálja. A megemelt jegybanki irányadó kamatnak köszönhetően, illetve a folyó fizetési mérleg javulása – energiaárak csökkenése – következtében a forint árfolyama 2023-ban a világ vezető devizával (USD, EUR) szemben erősödni tudott. Az átlag EUR árfolyam 2023-ban 382 Ft volt, ami 4,7%-os erősödést jelent a 2022 év végi 400 Ft-hoz képest. 2023 második felében mérsékelt gyengülés volt megfigyelhető az árfolyamban, ami egyrészt geopolitikai (pl.: gázai háború), belgazdasági (magas államháztartási hiány, EU-s pénzek bizonytalansága), illetve monetáris politikai okokra (alapkamat csökkentési ciklus elindulása) vezethető vissza. 2024. H1-ben a hazai pénzügyi piacokon kedvezőtlen hangulat volt jellemző, a forint árfolyama több hullámban gyengült (395-398 HUF környékére), ami növelheti az ideai importált infláció mértékét.

A vállalkozások, gazdasági szereplők teljes mértékben ki vannak téve a piaci árak változásának. Jelen inflációs környezetben az üzemeltetési költségek – az energiaárakkal együtt – fajlagosan akár duplázódhatnak is és előfordulhat a piacon olyan helyzet, hogy az üzemeltetési költség a bérleti díjjal megegyező szintet ér el. Az iroda bérleti és üzemeltetési költségek aránya a bérlők költségein belül piaci tapasztalatok alapján 5-6% körül alakul, így a szignifikánsan megemelkedő üzemeltetési költségek relatíve alacsony mértékben, 1-2%-kal fogják növelni a bérlők terheit.

Kockázati szempontból rövid távon még mindig az energia árak változása, valamint a gazdasági bizonytalanságok határozzák meg a bérlők mozgásterét a bővüléssel, illetve beruházásaikkal kapcsolatban, ami az irodaterületek keresletének stagnálását vetítik előre. A bérleti díjak tekintetében ebből adódóan rövidtávon nem számítunk jelentős mértékű növekedésre. Ugyanakkor a modern és energiahatékony ingatlanok – irodák és lakások – iránti kereslet tartósan megnövekedhet köszönhetően a környezetvédelmi szabályozásoknak – ESG – és annak, hogy a piaci szereplők minél inkább mentesíteni szeretnék magukat az energiaárak változásának való jelentős kitétségtől.

A WING Zrt. mindig is nagy hangsúlyt fektetett az energiahatékony ingatlanok fejlesztésére. 2023-ban átadott (I. ütem) Liberty irodaházat a BREEM Excellent minősítésnek megfelelő elvárások alapján tervezték. Továbbá az összes előkészítés és fejlesztés alatt álló lakóingatlant AA+ energiabesorolásnak megfelelően építi.

Finanszírozási kockázat

Az infláció letörése érdekében tett jegybanki szigorítások, kamatemelések növelik az egyes projektek kamatterhét.

A magyar piacon a forint irányadó kamatszintje 2022-ben kiugróan magas szintre emelkedett és csak 2023-ban kezdett fokozatosan csökkenni. A 2023-as az év eleji 16,2%-ról, 2024. szeptemberére 6,5%-ra csökkent a 3 havi BUBOR értéke, ami bár magasabb a 2022. előtti értékekhez képest, mégis jelentős csökkenésnek tekinthető. A magas irányadó kamat negatív hatása az ingatlanfejlesztés szempontjából többértű. Egyrészt növeli a projektköltséget, másrészt csökkenti a potenciális vevőkört, ugyanakkor a csökkenő keresletnek köszönhetően a megnövekedett finanszírozási költségeket az eladási árakban nehéz érvényesíteni. 2022-ben és 2023 első három

negyedévében – különösen az év első felében – jelentősen csökkent a lakáshitelek kihelyezésének a volumene, mely 2023. Q4-ben megváltozott. 2023. negyedik negyedévében szerződött lakáshitelek értéke az előző évhez képest 21 százalékkal bővült, míg 2024 Q1-ben az előző év azonos időszakához képest – az alacsony bázis miatt – 130%-al növekedett. Az infláció fokozatos és jelentős csökkenésével 2023. szeptemberben, több mint egy év után – 2022. augusztust követően – újra reálbérnövekedés volt megfigyelhető a magyar munkaerőpiacon. A háztartási hiteldinamika 2024. elejétől fokozatosan gyorsul – minden szegmensben növekedés tapasztalható – melyet a csökkenő kamatok, valamint az év elején indult CSOK Plusz támogatnak.

Bár a lengyel piacon is megnövekedtek a finanszírozási költségek a lengyel jegybank kamatemelésinek következtében, a finanszírozás növekedése jóval szerényebb volt a magyarhoz képest, mivel az alapkamat 6,75%-ra növelték, mely számottevően alacsonyabb, mint a hazai irányadó kamat volt (18%). Továbbá a korábbi várakozások ellenére 2023. szeptemberében 0,75%-os majd októberben újabb 0,25%-os kamatvágást hajtott végre a lengyel jegybank, 5,75%-ra csökkentve az alapkamat szintjét, melyet azóta is tart. Az eleve alacsonyabb alapkamat szintnek, illetve a lengyel kormány által bevezetett „BK2” programnak² köszönhetően a lengyel piacon 2023-ban a kínálat – részben a fejlesztések lassulása következtében is – nem tudott lépést tartani a kereslettel és 20,5%-os árnövekedés volt tapasztalható a lakásárak piacán év/év alapon, míg 2024 Q1-ben további 4,3%-al emelkedtek a lakásárak 2023 Q4-hez viszonyítva.

Finanszírozási kockázat az EURO hitellel finanszírozott (iroda, kereskedelmi és ipari) fejlesztéseknél is megjelenik, ugyanakkor mérsékeltebben az alacsonyabb kamatszintnek köszönhetően. Az EKB 2023. szeptemberében 4,5%-ra emelte az irányadó kamat szintjét, melyet a csökkenő inflációs értékeknek köszönhetően és a recessziós kilátások következménye képen először 2024. júniusban majd szeptemberben 0,25%-al mérsékelte. Aktuális piaci várakozások szerint az EKB idén még 1, esetleg 2 kamatvágást hajthat végre 2024. Q4-ben, 3,5-3,75%-ra csökkentve az irányadó kamat szintjét.

A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok

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

² 45 év alatti magánszemélyek, első lakásvásárlását támogató programja, melynek keretében a piaci kamatokhoz képest 2%-al alacsonyabb kamat mellett vehetnek fel jelzáloghitelt az érintettek.

PÉNZÜGYI ELEMZÉS

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Az árbevétel összege 35.336 millió Ft-tal haladja meg az előző év azonos időszakában kimutatott összeget, melynek oka többek között az, hogy 2023. április 20-tól a Bauwert AG és leányvállalatainak teljesítménye is hozzájárul a Csoport bevételeéhez. 2024 első félév folyamán a Csoport lakóingatlanok értékesítéséből 58.636 millió Ft (2023 első félév: 30.275 millió Ft), befektetési célú ingatlanok bérleti díjából 17.756 millió Ft (2023 első félév: 14.660 millió Ft), beruházási szerződésekből 1.473 millió Ft (2023 első félév: 0 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 2.679 millió Ft (2023 első félév: 1.595 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 2.894 millió Ft (2023 első félév: 3.029 millió Ft) árbevételt realizált.

A WING Csoport befektetésből származó eredményének összege a 2024. első félévben 8.143 millió Ft nyereség. A befektetésből származó eredmény az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő átértékelését (8.887 millió Ft nyereség), a befektetési célú ingatlanok értékesítésének veszteségét (503 millió Ft veszteség), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (241 millió Ft veszteség) tartalmazza. Az elszámolt nyereség főként az árfolyamok változásából adódik, melynek hatására 2024 első félévében jelentős összegben nőtt a befektetési célú ingatlanok valós értéke.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket (pl.: eladott lakóingatlanok költsége) tartalmazzák, melyek összege 26 milliárd Ft-tal növekedett. A növekedés az előző időszakhoz mért magasabb lakóingatlan értékesítésből adódik.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes hatására 3,3 milliárd Ft-tal növekedett. A változásban jelentős szerepet játszott a Wingwert-GCP GmbH felvásárlása. Tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 122.982 millió Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege - 48.146 millió Ft volt.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, kötvények, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek átértékelési különbözeteiként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 3,7 milliárd Ft veszteséget mutat ki. Az EUR/HUF árfolyam 2024. június 30-án 395,15 Ft, 2023. december 31-én 382,78 Ft, a PLN/HUF árfolyam 2024. június 30-án 91,63 Ft, 2023. december 31-én 88,04 Ft volt.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 23.094 millió Ft-tal növekedett 2023. december 31-hez képest. A tárgyévben felmerült fejlesztési költségek 18 milliárd Ft, az átértékelés hatása mintegy 10 milliárd Ft növekményt eredményezett. 2024 első félévében a Csoport 12 milliárd Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett át az értékesítésre tartott eszközök közé.

A Csoport forgóeszköz állománya 2024 első félévében 55.574 millió Ft-tal, 9,1%-kal növekedett. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő – jellemzően – lakóingatlanok (73,5%) és a pénzeszköz állomány (14,5%) teszi ki. 2024 első félévében a készletek értéke 56 milliárd Ft-tal, a Csoport szabad pénzeszköz állománya 3 milliárd Ft-tal növekedett.

A Csoport saját tőkéje 2024 első félévében 10 milliárd Ft-os növekedést mutat.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 99 milliárd Ft-tal növekedett 2023. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2024. június 30-án a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai 333 milliárd Ft, míg a Wingwert-GCP GmbH és leányvállalatai 180 milliárd Ft tartozást mutatnak ki. A rövid lejáratú hitelek aránya 2024. június 30-án és 2023. december 31-én egyaránt 29%.

A WING Csoport 2024. június 30-án 36.360 millió Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2023. december 31-én: 36.015 millió Ft), amely függő- és halasztott vételár, valamint saját tőkének nem minősülő pénzügyi instrumentumok.

EGYÉB KÖZZÉTÉTELEK

Környezetvédelem

A Csoport kiemelten fontosnak tartja a környezetvédelmi és környezettudatossági szempontok, ezzel együtt a folyamatosan szigorodó magyar szabályozás és jogszabályok mindenkor betartását ugyanakkor törekszik arra, hogy a környezettudatosság terén az elvárásokat túlszárnyalja. Ennek sikerességét igazolja, hogy az elmúlt években nem volt példa a Társaság tevékenysége során keletkező, a környezetvédelmi nem-megfelelőségből adódó jelentős bírságokra, illetve nem-pénzbeli szankciókra, de más, vitarendezési mechanizmusok útján beérkezett panaszokra sem.

Környezeti szempontból ma már fontos kritérium, hogy az épületek megfeleljenek a legmagasabb energetikai elvárásoknak, az épületeket zöldterület vegye körül, valamint elektromos autótöltők, kerékpártárolók, és szelektív hulladékgyűjtési infrastruktúra is rendelkezésre álljon. A Csoport az elektromobilitásra is nagyobb hangsúlyt fektet, mint amit az előírások megkövetelnek vagy ami az iparági gyakorlatban megszokott. Iroda- és lakóingatlanjainkban jóval nagyobb számban építünk ki elektromosautó-töltőállomásokat, mint ami a jogszabályok alapján vagy az épületminősítéshez szükséges lenne. Ennek mértéke – ahogy az előírások is – projekt típusonként változik.

A kivitelezési munka környezeti károsításának csökkentése, a keletkező hulladék kezelése, az erózió és üledékképződés szabályozása, a szennyezések megelőzése kiemelten fontos a Csoport számára. Prioritást élvez az anyaghasználat tekintetében, hogy az alapanyagok beszerzése viszonylag kis távolságokból (legfeljebb 200 km) történjen. A rendszerek üzembe helyezése előtt a szennyeződések eltávolítása céljából szintén az üzembiztonság növelését és az üzemelés során fellépő meghibásodások, illetve az ezekből származó esetleges környezeti károk megelőzését szolgálja. Anyaghasználat terén a Csoport törekszik olyan vegyipari termékek alkalmazásának mellőzésére, amelyek károsak az emberre és a környezetre, vagy amelyek hatása nem ismert. Meglévő épületek felújítása esetén a Csoport eltávolítja az azbeszt, ólom és PCB tartalmú anyagokat. Új épületeknél a Csoport kerüli a veszélyes anyagok felhasználását (pl. higany, ólom). A beépített anyagok újrahasznosíthatóságának szempontjából a Csoport az előírásoknak megfelelően jár el.

Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A munkavállalók változatos tapasztalata, tudása, munkamódszere a Csoport sikerének alapja. A Csoport humánerőforrás-politikája a jelöltek kompetenciájára és tehetségére összpontosít. Filozófiánk, hogy a változatosság fokozza a kreativitást, a változásra való nyitottságot, és segíti a hatékonyabb döntéshozatalt. Ez a munkahelyi diverzitás nagyban elősegíti az ügyfelek és partnerek felől érkező különböző igények szintetizálását és megértését, illetve ezek azok a tulajdonságok, amelyek elengedhetetlenek a megfelelő működéshez és további növekedéshez. A Csoport célja, hogy egyenlő jogokat és lehetőségeket biztosítson munkavállalói részére.

Vállalatirányítás

A WINGHOLDING Zrt. ügyvezető szerve az Igazgatóság, amely öt természetes személyből áll. Az Igazgatóság látja el a Társaság ügyintézését, valamint azokat a feladatokat, amelyek nem tartoznak a Közgyűlés kizárólagos hatókörébe.

Az Igazgatóság szükség szerint, de évente legalább négy alkalommal ülészik.

Az Igazgatóság tagjai 2024. június 30-án:

- Noah M. Steinberg – igazgatóság elnöke
- Veres Tibor – igazgatósági tag
- Dr. Fütty Tivadar – igazgatósági tag
- Karvalits Ferenc – igazgatósági tag
- Buday Bence – igazgatósági tag

Az Igazgatóság mellett a Társaságnál öt tagú Felügyelő Bizottság működik. A Felügyelő Bizottság a Közgyűlés részére ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. A Felügyelő Bizottság a klasszikus ellenőrzési feladatokat végzi, hatásköre a stratégiai és operatív döntésekre terjed ki.

A Felügyelő Bizottság tagjai 2024. június 30-án:

- Gerő János
- Ecseri György
- dr. Kuncsik-Tóth Melinda
- Pónus Ferenc
- Kovács Domonkos

A Csoport a Felelős Társaságirányítási Jelentést és Nyilatkozatát honlapján teszi közzé (www.wing.hu).

Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Csoport kutatási és kísérleti fejlesztési tevékenységet nem végez.

Telephelyek, fióktelepek

A WINGHOLDING Zrt. nem rendelkezik telephellyel, illetve fiókteleppel.

TÁJÉKOZTATÁSOK

2024. január 1 – 2024. június 30. között megjelent tájékoztatások:

Dátum	Hír típusa	Rövid tartalom
2024. február 7.	Közzététel	Kötvényprogram
2024. február 7.	Közzététel	Kötvényprogram alaptájékoztató
2024. március 5.	Közzététel	Befektetői prezentáció
2024. március 7.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelkeret szerződés aláírása
2024. március 25.	Közzététel	Kötvény végleges feltételek
2024. március 28.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvény jegyzés
2024. április 16.	Közzététel	Kötvény végleges feltételek
2024. április 19.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelkeret szerződés aláírása
2024. április 19.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvény jegyzés
2024. május 24.	Rendkívüli tájékoztatás	Kölcsönszerződés aláírása

2024. június 30. után megjelent tájékoztatások:

Dátum	Hír típusa	Rövid tartalom
2024. július 6.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelminősítói felülvizsgálat
2024. szeptember 11.	Rendkívüli tájékoztatás	Részvény vételi ajánlat

ESEMÉNYEK 2024-BEN

KÖTVÉNYPROGRAM

A Társaság, mint kibocsátó 100.000.000.- EUR keretösszegű kötvényprogramot indított el „WINGHOLDING 2024-2025. évi Kötvényprogram” elnevezéssel. 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.

KÖTVÉNYPROGRAM ALAPTÁJÉKOZTATÓ

A Társaság, mint kibocsátó 100.000.000.- EUR keretösszegű kötvényprogramot indított el „WINGHOLDING 2024-2025. évi Kötvényprogram” elnevezéssel, amelynek részeként közzétette a forgalomba hozatalhoz kapcsolódó Alaptájékoztatóját.

BEFEKTETŐI PREZENTÁCIÓ

A Társaság Befektetői Prezentációt tett közzé a működésével kapcsolatban.

HITELKERET SZERZŐDÉS ALÁÍRÁSA

A Társaság közvetett tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. hitelkeret szerződést írt alá az Unicredit Bank Hungary Zrt.-vel 7.000.000.- euró keretösszegben. A hitelkeret célja az EAST GATE PRO logisztikai fejlesztés következő ütemének finanszírozása.

KÖTVÉNY VÉGLEGES FELTÉTELEK

A Társaság, mint kibocsátó 100.000.000.- EUR keretösszegű kötvényprogramot indított el „WINGHOLDING 2024-2025. évi Kötvényprogram” elnevezéssel 2024. februárjában, amelynek keretében 35.000.000.- euró +30% részkiadásra indított el WINGHOLDING 2027/I sorozat megjelöléssel.

2027 I KÖTVÉNY AUKCIÓ EREDMÉNYE

A Wingholding 2027/I kötvénysorozatra vonatkozó jegyzés eredményének meghatározása 2024. március 28. napján sikeresen megtörtént. A Társaság minden jegyzési ajánlatot elfogadott, így összesen 37 030 db, 37.030.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2027/I kötvény kerül kibocsátásra. Kamatozás mértéke fix 8,9% p.a.

KÖTVÉNY VÉGLEGES FELTÉTELEK

A Társaság, mint kibocsátó 100.000.000.- EUR keretösszegű kötvényprogramot indított el „WINGHOLDING 2024-2025. évi Kötvényprogram” elnevezéssel 2024. februárjában, amelynek keretében 12.000.000.- euró részkiadásra indított el WINGHOLDING 2027/I Kötvénye 2. sorozat megjelöléssel.

HITELKERET SZERZŐDÉS ALÁÍRÁSA

A Társaság közvetett tulajdonában lévő WPR PORT Építésszervező Kft. hitelkeret szerződést írt alá a Gránit Bank Zrt.-vel 14.000.000.- euró keretösszegben. A hitelkeret célja a budapesti Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér 2. Terminálja előtti hotel második fázisa megfejlesztésének finanszírozása.

2027 I KÖTVÉNY AUKCIÓ EREDMÉNYE

A Wingholding 2027/I kötvénysorozatra 02 sorozatrészletére vonatkozó jegyzés eredményének meghatározása 2024. április 19. napján sikeresen megtörtént. A Társaság minden jegyzési ajánlatot elfogadott, így összesen 13 000 db, 13.000.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2027/I kötvény kerül kibocsátásra. A teljes sorozat, azaz a 01 és 02 sorozatrészletek össznévértéke így 50.030.000 EUR lesz. Kamatozás mértéke fix 8,9% p.a.

KÖLCSÖNSZERZŐDÉS ALÁÍRÁSA

A Társaság közvetett tulajdonában lévő PW3 Ingatlanfejlesztő Kft. projektfinanszírozási szerződést írt alá a CIB Bank Zrt.-vel 10.850.000.000.- forint keretösszegben. A kölcsön célja a Park West lakófejlesztés III. ütemének finanszírozása.

HITELMINŐSÍTŐI FELÜLVIZSGÁLAT

A Scope Ratings GmbH („Hitelminősítő”) elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Hitelminősítő a felülvizsgálat eredményeképpen fenntartotta a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.

RÉSZVÉNY VÉTELI AJÁNLAT

A WINGHOLDING Zrt. közvetlen tulajdonában lévő MEVINVEST Kft. a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban „Tpt.”) alapján, mint kijelölt ajánlattevő a megbízott lebonyolító bankján keresztül vételi ajánlatot küldött az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „Társaság”) igazgatótanácsa részére a Tpt. 68. §-a szerinti kötelező nyilvános vételre a Társaság által kibocsátott valamennyi, AKKO Invest Nyrt. törzsrészvény vonatkozásában.

A WINGHOLDING TÁRGYIDŐSZAKI FENNTARTHATÓSÁGI TEVÉKENYSÉGEI

Vezető hazai és regionális ingatlanfejlesztő és -befektető vállalként legfontosabb értékeinknek a megbízhatóságot, a tisztességet, valamint a szakértelmet tekintjük. A gazdasági növekedés mellett kiemelten fontosnak tartjuk az emberi értékeket és a környezettudatos gondolkodást, ami tevékenységünk minden területét áthatja.

MAGYARORSZÁG

Társaságunk ars poetikája, hogy „Élhető jövőt építünk”. Célunk, hogy egy élhetőbb jövőt és fenntartható épített és társadalmi környezetet hagyjunk a következő generációkra. Kollégáink, bérlőink, partnereink és lakóink egészsége és biztonsága elsődleges szempont az ingatlanprojektjeink esetén, ezért igyekszünk minden általunk fejlesztett vagy birtokolt épületbe fenntartható megoldásokat integrálni. A multinacionális bérlők, valamint a hazai bérlők jelentős része egyaránt határozott követelményként fogalmazza meg, hogy az ingatlanok megfeleljenek korszerű energetikai követelményeknek, továbbá BREEAM és/vagy LEED követelményeknek. Piaci trendként jelenik meg továbbá, hogy a meglévő épületek fejlesztése és korszerűsítése az ESG követelményeket figyelembevéve ne csak energetikai szempontok figyelembevételével – pl. zöldítés, zöld környezet, zöld tetők, kert, esővíz újrahasznosítás stb. (ld. Liberty beruházás) – hanem a bérlői oldalon is egyre erősödő egyéb figyelembe veendő igényeknek (munkahelyi körülmények, well being, egyéb szolgáltatások) megfelelően történjen.

Aktív támogatói vagyunk folyamatosan a fiatalokat és diákokat felkaroló szervezeteknek és kezdeményezéseknek (SOS Gyermekfalvak, OTDK). Emellett helyi kötődésű cégeként kiemelten fontosnak tartjuk, hogy figyeljünk szűkebb környezetünkre és annak támogatására CSR tevékenységünk során.

Az első jelentésünk 2022. évben jelent meg, amely a 2021. évről szóló fenntarthatósági jelentésünk volt. Ez a jelentés egy újabb mérföldkő volt, kijelölve hol és hova tartunk fenntarthatósági törekvéseinkben és vállalatunk fejlődésében. Azóta minden évben rendszeresen készítünk fenntarthatósági jelentést.

2021. első félévében a Társaság által kidolgozásra került a Zöld Finanszírozási Keretrendszer, amelyben a fenntartható környezet- és klímavédelmi célok megvalósulásával kapcsolatban tett vállalásokat. 2021 során, a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében, a WINGHOLDING 25,3 milliárd forint névértékben bocsátott ki zöld kötvényt. Tárgyévben is a bevont forrást kizárólag környezetbarát projektek és eszközök finanszírozására használtuk fel. A cégcsoport a keretrendszerben vállaltak szerint évente elkészíti a kapcsolódó forrásfelhasználásról szóló jelentését, tovább napirenden tartja a keretrendszer felülvizsgálatát, célként kitűzve, hogy lakóingatlan fejlesztéseinek zöld finanszírozása, illetve zöld hitelek forrásbevonása is elérhető és alkalmazható legyen, az aktuális előírásoknak és elvárásoknak megfelelően.

A WINGHOLDING a 2023. évre vonatkozó jelentéskészítés kapcsán az előző évvel megegyező módon a cégcsoport magyarországi tevékenységéről (hazai tevékenységű többségi leányvállalatok összesége) adja ki a következő nem szabványosított, nem auditált és nem értékelt ESG jelentését. Ezzel párhuzamosan a fenntarthatósági területekhez kapcsolódó stratégiaalkotás is elindul, amire egyrészt egyre inkább tapasztalható finanszírozói/banki elvárás, illetve a 2024. évre vonatkozó jelentéstételnél a CSRD (vállalati fenntarthatósági irányelv), CSDD (Irányelv a vállalatok fenntarthatósági átvilágításáról) követelmények kapcsán a jelentésben a célok bemutatásához nélkülözhetetlen lesz a fenntarthatósági stratégia. Az ESG stratégia egyes elemei az ESG jelentés részét is képezik (pl. Co2 mérése, fogyasztás és kibocsátás csökkentés és energiahatékonysági célok) majd.

LENGYELORSZÁG - ECHO INVESTMENT

Az ECHO Investment ambiciózus ESG stratégiát dolgozott ki a teljes lengyelországi csoport és tevékenység számára. A 2023-ban bejelentett stratégia a prioritásokat rendszerezi és intézkedéseket fogalmaz meg a 2030-ig tartó időszakra. A fő szempontjai a szén-dioxid-kibocsátás korlátozása, a tevékenységek csökkenő ökológiai lábnyoma, az energiahatékonyság javítása, és a projektek a környezetre és a biológiai sokféleségre gyakorolt vállalati kultúrájának megerősítése. A folyó évre vonatkozó prioritások szerint a fenntarthatósági rendszerek, eljárások és intézkedések további összehangolása fog megtörténni az Echo Investment és az Archicom között is. A fejlesztési eljárások felülvizsgálata folyamatosan zajlik a projektek szénlábnyomának csökkentése és energia felhasználásuk hatékonyságának optimalizálása érdekében.

Az ECHO Investment folyamatos erőfeszítéseket tett a városok zöld területeinek a megteremtésére, megőrizve a lehető legtöbb természetes területet a projektjeikben, támogatva a helyi zöld projekteket. A cégcsoport csatlakozott olyan kezdeményezéshez, amelynek keretében hat iskola számára terveztek zöld udvarokat. A virágos rétek kialakítására irányuló program is bővült, már hat lengyel városban alakítottak ki réteket. Továbbra is a munkavállalók egészségének és biztonságának a megőrzése az építkezéseken prioritást élvez.

A lengyelországi fenntarthatósági tevékenységek összefoglalója a 2023. évre vonatkozó – már publikált – jelentésben található meg az alábbiak szerint.

<https://www.echo.com.pl/download,1788,raport-zrownowazonego-rozwoju-grupy-echo-investment-2023.pdf>

NÉMETORSZÁG - BAUWERT AG

A Bauwert AG a fenntarthatósági adatgyűjtésekhez és jelentéstételek előkészítéséhez szükséges folyamatokat 2024. üzleti évben kezdte el.

MAGYARORSZÁGI LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉSEK

Kassák Terrace

A Kassák projekt III. ütemének fejlesztése folyamatban van, a kivitelezés 2022. nyarán elkezdődött. A 2025-ben átadni tervezett Kassák Terrace keretében összesen 246 lakás épül. A regisztrációs időszak 2021. decemberében indult és 2024. június végéig összesen 198 lakás értékesítésére került sor. A projekt átadása 2024. Q4-ben várható.



Park West II. ütem

A 2021-ben átadott I. ütem kivitelezésével párhuzamosan kezdődtek és zajlanak jelenleg is a II. ütem fejlesztésének munkálatai. Jelenleg a lakások belső kialakítása történik. A fejlesztés során 234 lakás épül, amiből 2024. június végéig 231 lakás értékesítésére került sor.

Park West III. ütem

A II. ütem fejlesztésével párhuzamosan elkezdődtek a III. ütem kivitelezési munkái 2022. második felében. A fejlesztés során 230 lakás építése történik, amiből 2024. június végéig 120 lakásra érkezett regisztráció. A tervezett átadás 2025-ben várható.



Le Jardin

A Wing Csoport egyik új lakásfejlesztési projektjének helyszíne a XIII. kerületi Rozsnyai utca. A két ütemből álló fejlesztés során összesen 314 lakás valósul meg. A kivitelezés 2022. nyarán indult, az új lakók várhatóan 2024-ben vehetik birtokba az I. ütem keretében elkészült lakásokat. 2024. június végéig 125 lakás értékesítésére került sor.

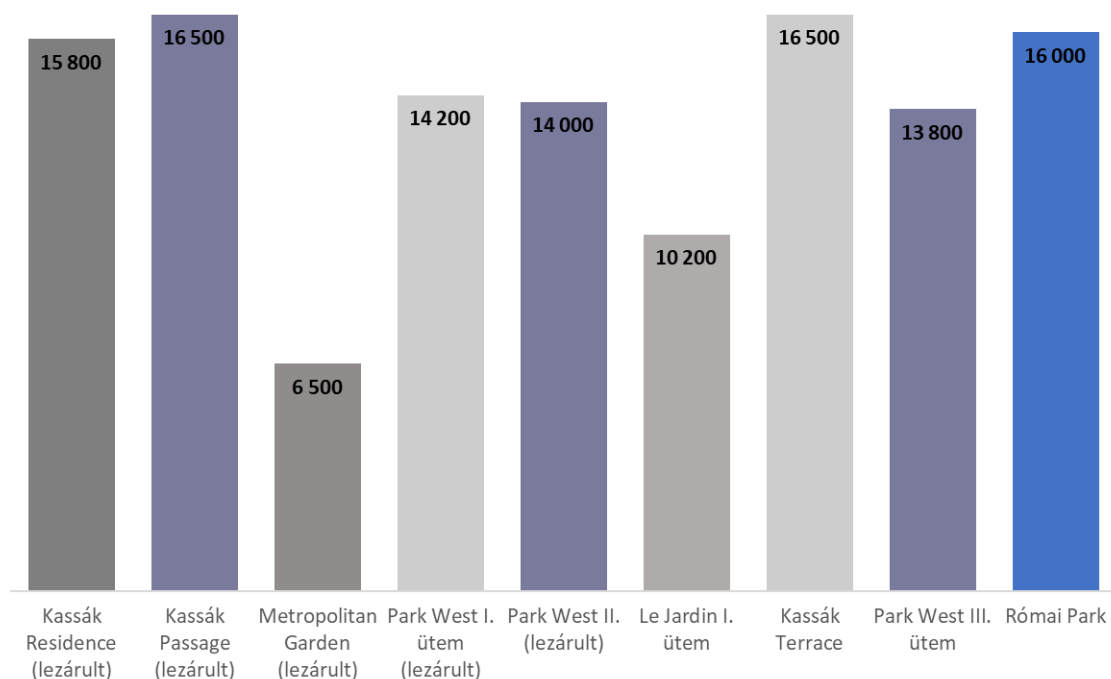
Római Park

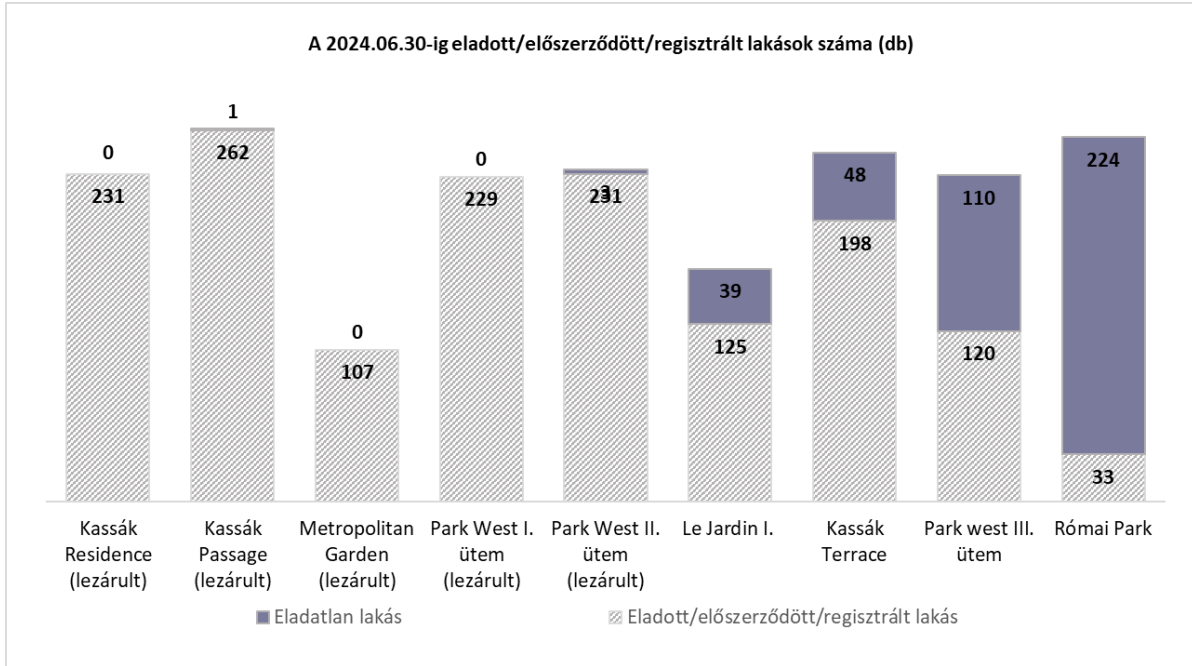
A Wing Csoport első budai lakásfejlesztési projektje a III. kerületi Püskösdfürdő utcában valósul meg. A fejlesztés során egy ütemben összesen 257 lakás épül. A földmunkák 2022. második felében elkezdődtek, az értékesítések 2023-ban indulnak. 2024. június végéig 33 lakás értékesítésére került sor. Az új lakók várhatóan 2026-ban vehetik birtokba az elkészült lakásokat.



A LAKÁSFEJLESZTÉSI PROJEKTEK ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK EREDMÉNYEI, 2024. JÚNIUS VÉGÉ

Megvalósult és folyamatban lévő lakásprojektek nettó területe (m²)



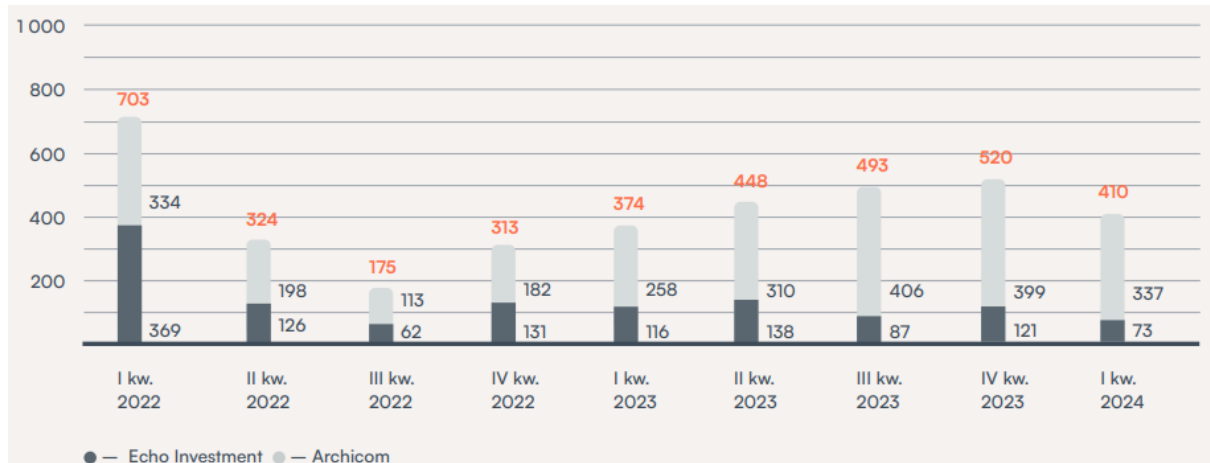


LENGYELORSZÁGI INGATLANFEJLESZTÉSEK

Lakóingatlan fejlesztés

A Társaság lengyelországi leányvállalata, az ECHO Investment csoport 2023. augusztus 1-i hatállyal integrálta lakóingatlan fejlesztési tevékenységét leányvállalatába, az Archicom-ba. A lengyelországi cégcsoport 2023-ban 1.835 lakást értékesített, és 2.122 lakást adott át a vevői részére. 2024. első felében további 882 lakás értékesítése és 479 lakás átadása történt, valamint 2.664 lakás építése indult. 2024-ben összesen 4.000 lakás kivitelezésének megkezdése van terdvbe véve.

Értékesített lakások száma:



Bérlakások fejlesztése

Az ECHO Investment 2023-ban megerősítette piacvezető pozícióját, az évben 1.109 bérlakást adott át a varsói Żwirki i Wigury és Wilanowska, valamint a wroclawi Jaworska projektekben. 2023. év végére a cégcsoport 4.106 bérlakással rendelkezett, mely 2024. első felében 4.683 egységre bővült. Jelenleg 12 helyszínen, Lengyelország 6 legnagyobb városában van jelen a cégcsoport a bérlakási piaci szegmensben. 2024. első felében 4.106 bérlakás építése volt folyamatban – melyből 371 lakás építése 2024. első felében indult – és 1.890 lakás előkészítési státságban szerepelt. A cégcsoport bérlakásállománya 2026-ra várhatóan meghaladja a 10.000 darabot.

Irodafejlesztés

2023-ban az ECHO Investment 45.000 m2 irodaterületet adott bérbe a különböző projektjeiben, többek között a következő bérlőknek: Deloitte, Medicover, ASB Poland, Deles Group, Alorica Inc, Bank Pekao S.A, Pekao Direct, Aptio. 2024. első felében 3 bérleti szerződés (Volvo, City Space és EY) került aláírásra összesen 15.780 m2 irodaterületre vonatkozóan. Az ECHO a varsói Towarowa 22 projekt elindításával 31.100 m2, a wroclawi Swobodna SPOT projekttel pedig 41.600 m2 új irodaterület fejlesztését kezdte meg.

A társaság szolgáltatott iroda üzletága, a City Space 2024. Q1-ben összesen 27.909 m2 szolgáltatott irodaterülettel rendelkezett – 1.800 m2-es bővülés – 12 helyszínen, 6 városban (Varsó, Wrocław, Krakkó, Katowice, Gdansk és Lódz), mely 3.854 munkaállomás biztosítását jelenti, 273 munkaállomás idei bővüléssel együtt.

Kereskedelmi ingatlanok fejlesztése

Az Echo Investment célja a tulajdonában lévő, eladásra felkészítés alatt álló, két bevásárlóközpont (a Libero Katowicében és a Galeria Mlociny Varsóban) pozíciójának a megerősítése volt, amely sikeresen megvalósult. Jelenleg mindkét egység közel 100%-os bérbeadottság mellett üzemel. A Libero bevásárló központban nagyarányú bérleti szerződések hosszabbítását sikerült menedzselni 2024 első felében, mely biztosítja a stabil működést. 2023-ban a Libero forgalma 14%-kal növekedett és 9%-kal több látogatót vonzott az előző évhöz képest, míg a Galeria Mlociny 12%-os forgalom bővülést és 4%-kal több látogatót ért el.

JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK

A MAGYARORSZÁGI INGATLAN PORTFOLIÓBAN (IPARI + IRODAI)

East Gate Business Park

A park továbbra is közel 100%-os kihasználtsággal működik. 2024. első felében három jelentős bérlő, a Peek & Cloppenburg, a Nefab Packaging Hungary és a Lear Corporation Kft. is szerződést hosszabbított.





East Gate PRO

East Gate PRO a nagy sikerű East Gate Business Park második üteme, amely összesen 60.000 m² bérelhető területet kínál majd, összesen 6 csarnokban. Az összesen több mint 30.000 négyzetméteres első három csarnoképület továbbra is magas kihasználtság mellett működik. Az East Gate PRO park negyedik mintegy 9000 négyzetméteres built-to-suit (BTS) csarnokára 2023. negyedik negyedévében kötött hosszú távú előbérleti szerződést a cégcsoport, amelynek a kivitelezése az

ütemezés szerint halad, átadására 2024. végén – 2025. év elején kerül sor.



Liget Center és Auditórium

2024. július 1-én az Magyar RTL Televízió Zrt. birtokba vette bérleményi területeit és a híradás július 1-től folyamatos az Auditórium épületből. Össz bérelt terület 8.826 m², mely a Liget Center Classic épület 80%-át foglalja magában az RTL Magyarország hírigazgatósága részére, valamint az Auditorium épület teljes területét, ahol a hírstúdiók kapnak helyet. A Classic épületben bérbeadásra vár további kb. 1400 m² terület, földszinti üzelt- és irodahelyiségek, illetve első emeleti irodaterület. A telken megvalósításra kerül egy további, új épület

Liget Vitrum néven, melynek használatbavételi engedély kiadása 2024. októberben ütemezett.

HOP - Technology Office Park

Az ingatlan 2018. évi tranzakciója óta több nagyobb átalakítás is elkészült az ingatlanon: Első lépésként a Gizella LOFT kialakítása történt meg, amit az 1. és 3. épületek átalakítása követett (MNB bérlemény, új étterem, új irodabérleők). Jelenleg a 7 sz. épület két lépcsőben történő, teljes körű átalakítása zajlik a Lightware Zrt. részére, melyhez kapcsolódóan egyedi, technológiai igények szerint került átalakításra a 6. épület a Siemens/Yunex cégek részére, valamint a 2-3. épületek a Rolls-Royce Electric és Valeo cégek részére.

A Lightware székház átadása 2024. év végén várható. Jelenleg az ingatlan bérbeadottsága 98% és az ingatlan a bérlői állomány és a koncentrált bérlői igények miatt 2024-től technológiai irodaparkként kínálja területeit.





Liberty

A WING legújabb fejlesztésében épülő multifunkcionális Liberty Irodaház két ütemben kerül megvalósításra. 2023. júliusában átadásra került a déli szárny, melynek első iroda bérlői, az eMag, a Geodis és Focivilág elfoglalták bérleményüket. A Liberty déli szárnya az ország elsőként átadásra kerülő Ibis-Tribe dual-branded szállodájának is otthont ad, amely 2023. decemberében nyílt meg. Az épületegyüttes északi irodaszárnyának shell&core kivitelezése 2023. év végén kezdődött és használatbavételi engedélyt szerzett 2024. júliusában. Az ütem első bérlői

(Praktiker, Coop, Flowserve, 3Print) már beköltöztek területeikre, a földszinti étterem nyitása 2024. szeptember végére ütemezett. A folyamatban levő tárgyalásokkal együtt a bérbeadottság 78%.

JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK A LENGYELORSZÁGI INGATLAN PORTFOLIÓBAN

WITA projekt 2024-ben az ECHO csoport elindította a WITA – vegyes funkciójú – projektet Krakkóban, ami 3 hektáron, 5 épület keretében összesen 26 ezer m²-nyi irodaterületet és 176 lakás kialakítását foglalja magában. Tervezett befejezés 2026.



Towarowa 22



A Towarowa 22 egy vegyes funkciójú fejlesztésre alkalmas, 6,5 hektár területű telek Varsó központjában. Az ECHO Investment és az AFI Europe 30%-70% arányban közösen vesz részt a bérbeadási céllal megvalósuló iroda és eladási céllal épülő lakáskomplexum megvalósításában, amelynek hasznos területe kb. 200.000 m², a legmagasabb épülete pedig 150 méter magas lesz. A megállapodás részeként az ECHO Investment a teljes projekt fejlesztője és a telek értékesítési célú lakásfejlesztésre alkalmas részének a kizárólagos tulajdonosa.

Student House 2024. első felében JV partnerség keretében – 30%-os tulajdoni aránnyal – új üzletág került elindításra Student House néven a WING csoporthoz tartozó ECHO Investment részvételével. Az új üzletág a diákok lakhatásának az elősegítését szolgálja, melynek részeként kezdetben 2 városban (Varsó, Krakkó) és 5 projekt keretében összesen 2.289 férőhely fejlesztése van folyamatban. Az új üzletág további diverzifikációt jelent és aminek részeként az ingatlan üzleti terület minden szegmensében jelen van a WING csoport.



JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK A NÉMETORSZÁGI INGATLANPORTFOLIÓBAN

Square 1

A Square 1 egy több ütemben megvalósuló, összesen 139.000 m² tervezett alapterületű irodakomplexum Berlin Adlershof negyedében. A projekt első ütemére 15 éves bérleti szerződés került aláírásra egy helyi takarékpénztárral, a Berliner Sparkasse-val, az épület átadása 2024. májusában megtörtént. Modern, rugalmas irodamegoldásainak köszönhetően a projekt főként a start-up cégeket célozza meg. Ebben a piaci szegmensben Adlershof népszerű lokációnak számít.





Fidicinstrasse 3

A Fidicinstrasse 3 egy 39.000 m² alapterületű, lakó- és irodafunkciójú vegyes fejlesztés Berlin Kreuzberg negyedében, közvetlenül a Viktoriapark mellett. Kreuzberg egy prémium lokáció számos színházzal, koncerttermekkel, éttermekkel és kávézókkal. Az építési engedély kiadásra került, a projekt fejlesztése 2023. márciusában elindult, mely azóta a tervezettek szerint halad

Berliner Strasse 74a

A Berliner Strasse 74a egy 99 lakásból álló prémium lakófejlesztés Berlin Prenzlauer Berg negyedében. Prenzlauer Berg egy dinamikusan növekvő, fiatalok számára vonzó környék, kiemelkedő infrastruktúrával. A kivitelezés lezárult, az épület a forward vevőnek idő előtt, 2024. második negyedében a átadásra került.



Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WING csoport 2024. 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.

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. féléves összevont pénzügyi kimutatásai lefedik a WINGHOLDING Zrt. és a WING Csoport tevékenységének egészét, és a féléves pénzügyi kimutatások az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási standardok figyelembevételével készültek, továbbá a 2024. június 30-vel végződő időszakra vonatkozó pénzügyi kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2024. szeptember 30.



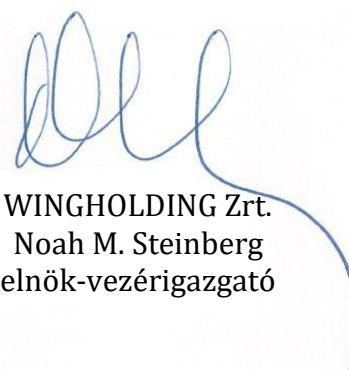
Noah M. Steinberg
WINGHOLDING Zrt.
Elnök - vezérigazgató

WINGHOLDING
Ingyatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2024. június 30.

Az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
(nem auditált)



WINGHOLDING Zrt.
Noah M. Steinberg
elnök-vezérigazgató

Budapest, 2024. szeptember 30.

Tartalomjegyzék

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS.....	43
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS.....	45
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA.....	47
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS.....	48
MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ.....	50
1. Általános információ	50
2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása	50
3. Lényeges számviteli elvek.....	51
4. Becslések és bizonytalanságok.....	58
5. Árbevétel	62
6. Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-).....	63
7. Szegmens információk.....	64
8. Jövedelemadók.....	68
9. Ingatlanok, gépek és berendezések	69
10. Befektetési célú ingatlanok	72
11. Goodwill.....	74
12. Immateriális javak	75
13. Leányvállalatok.....	75
14. Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban	82
15. Készletek.....	86
16. Vevők és egyéb követelések.....	87
17. Felhalmozott eredmény	88
18. Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka	89
19. Nem ellenőrző részesedések.....	89
20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	90
21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek	93
22. Céltartalékok	94
23. Egyéb kötelezettségek.....	95
24. Szállítók és egyéb kötelezettségek.....	95
25. Pénzügyi instrumentumok	96
26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	100
27. Pénz és pénz-egyenértékesek	102
28. Leányvállalatok felvásárlása	102
29. Leányvállalatok értékesítése	102
30. Beszámolási időszakot követő események.....	102
31. Mérlegen kívüli tételek bemutatása	104

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

A 2024. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált)	Megjegyzések	2024 I. félév (nem auditált)	2023 I. félév (nem auditált)
		millió Ft	újramegállapított millió Ft
Folytatódó tevékenységek			
Árbevétel	5	85.563	50.227
Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	6	8.143	-18.289
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-48.797	-23.182
Értékcsökkenés és amortizáció	9	-1.423	-1.067
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	26.3	-8.746	-7.211
Igénybevett szolgáltatások		-12.598	-10.031
Egyéb bevételek		2.429	2.784
Egyéb ráfordítások		-3.868	-4.085
Pénzügyi bevételek		4.606	2.106
Pénzügyi ráfordítások		-21.242	-15.428
Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó veszteség (-)/nyereség (+)		-229	-256
Részesedés társult és közös vállalkozások eredményéből	14	8.092	3.202
Társult vállalkozás értékesítésének eredménye		0	0
Nem realizált árfolyamnyereség (+)/ árfolyamveszteség (-)		-3.732	14.299
Folytatódó tevékenység adózás előtti eredménye		8.198	-6.931
Jövedelemadó	8	-3.933	-663
Folytatódó tevékenység tárgyévi eredménye		4.265	-7.594
Megszűnő tevékenységek			
Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye		0	0
FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE		4.265	-7.594
Folytatódó és megszűnő tevékenység eredményéből:			
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		2.093	-8.004
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		2.172	410
		4.265	-7.594

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

A 2024. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált) - folytatás	Megjegyzések	2024 I. félév (nem auditált)	2023 I. félév (nem auditált)
		millió Ft	újramegállapított millió Ft
FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZÚNÓ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE		4.265	-7.594
Egyéb átfogó jövedelem			
Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyam-különbségek		8.419	-4.854
Cash flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	18	1.258	-1.392
Cash flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	18	-109	118
Részesedés társult és közös vállalkozások egyéb átfogó jövedelméből		0	5
Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem		9.568	-6.123
Eredménybe nem átsorolható egyéb átfogó jövedelem		0	60
Egyéb átfogó jövedelem		9.568	-6.063
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		13.833	-13.657
Teljes átfogó eredményből			
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		7.227	-11.830
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		6.606	-1.827
		13.833	-13.657

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

2024. június 30-án (nem auditált)	Megjegyzések	2024. június 30.	2023. december 31.
		(nem auditált)	
		millió Ft	millió Ft
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	9	31.366	28.541
Befektetési célú ingatlanok	10	448.963	428.694
Goodwill	11	9.701	9.415
Immateriális javak	12	7.414	6.923
Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban	14	75.713	63.903
Halasztott adó eszközök	8	15.979	12.468
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	27	12.408	10.270
Egyéb pénzügyi eszközök		53.305	32.736
Befektetett eszközök összesen		654.849	592.950
Forgóeszközök			
Készletek	15	491.344	435.541
Vevők és egyéb követelések	16	63.518	64.246
Adókövetelések	8	1.328	2.182
Egyéb pénzügyi eszközök		7.413	9.418
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	27	8.060	7.816
Készpénz és bankszámlák	27	96.913	93.799
Forgóeszközök összesen		668.576	613.002
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök		24.194	13.104
Eszközök összesen		1.347.619	1.219.056

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

2024. június 30-án – folytatás (nem auditált)	Megjegyzések	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
		millió Ft	millió Ft
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke		5	5
Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka	18	3.930	2.781
Felhalmozott eredmény	17	157.402	158.709
Átváltási tartalék		13.668	9.683
A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke		175.005	171.178
Nem ellenőrző részesedések	19	123.568	117.712
Saját tőke összesen		298.573	288.890
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	20	586.369	510.444
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	21	34.582	32.451
Halasztott adó kötelezettségek	8	49.913	50.690
Céltartalékok	22	981	1.049
Vevőktől kapott előlegek	5	6.853	1.906
Egyéb kötelezettségek	23	9.083	9.482
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		687.781	606.022
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	24	38.391	39.092
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	20	236.683	213.335
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	21	1.778	3.564
Adókötelezettségek	8	3.216	1.499
Céltartalékok	22	4.544	3.373
Vevőktől kapott előlegek	5	60.639	46.540
Egyéb kötelezettségek	23	15.853	16.648
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		361.104	324.051
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek		161	93
Összes kötelezettség		1.049.046	930.166
Saját tőke és kötelezettségek összesen		1.347.619	1.219.056

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

A 2024. június 30-án végződő félévről (nem auditált)	Megjegyzések	Jegyzett	Cash flow	Más devizában	Felhalmozott	A	Nem	Összesen
		tőke	fedezeti	kimutatott	eredmény	Társaságra	ellenőrző	
		millió Ft	ügyletek	leányvállalatok	millió Ft	jutó	részesedések	millió Ft
		millió Ft	tartaléka	átváltási	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
		millió Ft	tartaléka	tartaléka	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Egyenleg 2022. december 31-én		5	6.441	7.682	168.011	182.139	71.333	253.472
Teljes átfogó eredmény		0	-1.274	-2.608	-7.948	-11.830	-1.827	-13.657
<i>Tárgyévi eredmény</i>		0	0	0	-8.004	-8.004	410	-7.594
<i>Egyéb átfogó jövedelem</i>		0	-1.274	-2.608	56	-3.826	-2.237	-6.063
Osztalék	17,19	0	0	0	-5.904	-5.904	-1.650	-7.554
Növekedés/-csökkenés a leányvállalati részesedésben	17,19	0	0	0	-899	-899	2.088	1.189
Tőkeleszállítás	17,19	0	0	0	0	0	-938	-938
Leányvállalat megszerzése	17,19	0	0	0	0	0	27.505	27.505
Egyéb		0	0	0	-304	-304	-18	-322
Egyenleg 2023. június 30-án (nem auditált) - újramegállapított		5	5.167	5.074	152.956	163.202	96.493	259.695
Egyenleg 2023. december 31-én		5	2.781	9.683	158.709	171.178	117.712	288.890
Teljes átfogó eredmény		0	1.149	3.985	2,093	7,227	6,606	13,833
<i>Tárgyévi eredmény</i>		0	0	0	2,093	2,093	2,172	4,265
<i>Egyéb átfogó jövedelem</i>		0	1.149	3.985	0	5,134	4,434	9,568
Osztalék	17,19	0	0	0	-3,195	-3,195	-1,537	-4,732
Tőkeemelés	17,19	0	0	0	-205	-205	787	582
Egyenleg 2024.június 30-án (nem auditált)		5	3.930	13.668	157.402	175.005	123.568	298.573

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

A 2024. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált)	Megjegyzések	2024 I. félév (nem auditált)	2023 I. félév (nem auditált)
		millió Ft	újramegállapított millió Ft
Működési cash flow			
Adózás előtti eredmény		8.198	-6.931
<i>Korrekciók:</i>			
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	14	-8.092	-3.202
Befektetési tevékenység eredménye		339	62
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások		18.069	14.776
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel		-191	0
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó nyereség (-) / veszteség (+)		801	-428
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása		259	256
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja		1.423	1.067
Céltartalék változása	22	965	-955
Befektetési célú ingatlanok átértékelésének nyeresége (-) / vesztesége (+)	6	-7.356	18.289
Külföldi devizák átváltási nyeresége (-) / vesztesége (+)		3.964	-15.163
Korrigált tárgyévi eredmény		18.379	7.771
<i>A működőtőke változásai</i>			
Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	16	-2.905	8.722
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	15	-38.617	-29.956
Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)		-2.069	-723
Szállítók és egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)	24	10.048	-11.832
Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)		-1.580	7.933
Működési tevékenységből származó pénzáramlás		-16.744	-18.085
Fizetett jövedelemadó	8	-6.676	-6.687
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-23.420	-24.772

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

A 2024. június 30-án végződő 6 hónapról – folytatás (nem auditált)	Megjegyzések	<u>2024 I. félév (nem auditált)</u>	<u>2023 I. félév (nem auditált)</u>
		millió Ft	újramegállapított millió Ft
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Adott kölcsönök nyújtása		-15.517	-329
Adott kölcsönök visszafizetése		622	0
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	9,10	-19.526	-23.671
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	9,10	932	9.416
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések		-34	-7
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor		0	-46.129
Befektetés társult és közös vállalkozásokba	14	-1.285	-144
Kapott kamatok		1.702	518
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás		-33.106	-60.316
Pénzügyi műveletekből származó cash flow			
Nem ellenőrző részesedés tőkeemelése	19	581	1.188
Nem ellenőrző részesedés felvásárlásából származó kifizetés		-79	0
Tőkeleszállítás		0	-411
Befektetési jegy kibocsátás	21	0	16.253
Fizetett kamatok		-17.835	-15.874
Hitelfelvétel		122.982	76.699
Hiteltörlesztés		-48.146	-21.898
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	17	-837	-4.906
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás		56.666	51.051
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése (-) / növekedése (+)		140	-34.037
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	27	93.799	132.620
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre		2.974	-2.836
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	27	96.913	95.747

A 50-104. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik

MEGJEGYZÉSEK 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 megjegyzés 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 kimutatásban szereplő adatok – eltérő jelzés hiányában – millió forintban kerülnek bemutatásra. A külföldi tevékenységek a 3. megjegyzésben található számviteli politikában foglaltaknak megfelelően kerültek bemutatásra.

A Csoport internetes honlapja: www.wing.hu

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

A, Az IFRS standardok 2024. 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:

- **IAS 7 „Cash flow-k kimutatásai” és IFRS 7 „Pénzügyi instrumentumok: közzétételek” standardok módosításai: Szállítófinanszírozási megállapodások** (hatályba lép a 2024. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 1 „A pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosítása: Rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek besorolása, hatálybalépés elhalasztása, kovenánssal érintett hosszú lejáratú kötelezettségek** (hatályba lép a 2024. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 16 „Lízingek” standard módosítása** – Visszlízing ügyletekkel kapcsolatos lízingkötelezettségek (hatályba lép a 2024. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

B, 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:

- **IAS 21 „Az átváltási árfolyamok változásainak hatásai” standard módosításai** – Átválthatóság hiánya (hatályba lép 2025. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **Pénzügyi instrumentumok besorolása és értékelése (IFRS 9 és IFRS 7 módosítása)** (hatályba lép 2026. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

- **Éves fejlesztések 11. kötet** (hatályba lép 2026. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 19 Nyilvános elszámoltathatóság nélküli leányvállalatok: Közzétételek** (hatályba lép 2027. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 18 Bemutató és közzététel a pénzügyi kimutatásokban** (hatályba lép 2027. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 14 "Szabályozói elhatárolások" standard** (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban) – az Európai Bizottság döntést hozott, mely értelmében a jóváhagyás folyamatot a jelenlegi köztes standardra nem fogja alkalmazni, és megvárja a végső standardot,
- **Módosítás az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardban** - Befektető és annak társult vagy közös vállalkozása közötti eszközök értékesítése vagy átadása (A módosítások hatályba lépését a tőke módszerrel kapcsolatos kutatási munka befejezéséig elhalasztották).

Az IFRS 18 standard bevezetésével a Csoport bevételeit és ráfordításait működési, befektetési, finanszírozási, jövedelemadó és megszűnő tevékenység kategóriákba kell besorolni, továbbá a standard kötelezően előírja a Működési eredmény, a Finanszírozás és jövedelemadó előtti eredmény és az Eredmény összegző sorok bemutatását, így az új standard bevezetése hatással lehet a Csoport átfogó jövedelemkimutatásának bemutatására, struktúrájára.

A fenti egyéb módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Csoport pénzügyi kimutatásait.

3. Lényeges 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.

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

A pénzügyi kimutatások jóváhagyásáért felelős aláíró személy Noah M. Steinberg (lakcíme: 1121 Budapest, Művész út 2.). A könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy: Waller Kornél (regisztrációs szám: 191944). A Csoport prezentálási pénzneme és az anyavállalat funkcionális pénzneme a magyar forint. A Csoport minden leányvállalat esetében meghatározza a funkcionális pénznemet, és az egyes gazdálkodó egységek az egyedi pénzügyi kimutatásaikban szereplő tételeket az adott funkcionális pénznemben értékelik.

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások IFRS szerinti bemutatása megköveteli, hogy a Csoport vezetése olyan becslésekkel, illetve feltételezésekkel éljen, amelyek hatással vannak az eszközök és kötelezettségek, a mérlegen kívüli eszközök és kötelezettségek mérlegkészítéskori értékére, valamint a beszámolási időszak bevételeire és ráfordításaira. A vezetés becsléssel él a következő tételek kapcsán: befektetési célú ingatlanok valós értéke (10. megjegyzés), ingatlanok, gépek és berendezések hasznos élettartama, maradványértéke, értékvesztése (9. megjegyzés), pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értéke (21. megjegyzés). A tényleges értékek eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

A Társaságot tulajdonosai 2009.10.29-én alapították, melynek tényét a cégbíróság 2009.10.30-án jegyezte be. A Csoport az IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatásokat 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 Csoport akkor gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó felett, ha az abban való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a gazdálkodó felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat.

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

3.3 Devizanemek közötti átszámítás

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

3.4 Üzleti kombinációk

A Csoport minden felvásárlás esetén megvizsgálja, hogy a felvásárolt társaság megfelel-e az üzleti tevékenység fogalmának.

Annak megítélésére, hogy a felvásárolt társaság megfelel-e az üzleti tevékenység fogalmának, a Csoport alkalmazhatja az opcionális koncentrációs vizsgálatot. Az IFRS előírásainak megfelelően a Csoport minden egyes üzleti kombináció esetében eldöntheti, hogy alkalmazza-e a koncentrációs tesztet.

3.5 Árbevétel

3.5.1 Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból

A Csoport a bérleti díjakkól származó bevételt lineáris módon számolja el, amely az Árbevétel soron jelenik meg. A lízing ösztönzők a „Vevők és egyéb követelések” között a „Kedvezményes időszakra jutó vételár elhatárolás” soron kerülnek kimutatásra.

A bérleti szerződések tartalmaznak indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakat, amelyeket a Csoport annak az időszaknak az eredményében számol el, amikor azok felmerülnek.

3.5.2 Lakóingatlanok értékesítése

A lakóingatlanok értékesítésével kapcsolatos szerződések jellemzően standardizáltak, ugyanakkor országonként eltérőek lehetnek. Bizonyos szerződések esetében a Csoport nem rendelkezik érvényesíthető joggal az adott időpontig elvégzett teljesítés után járó kifizetéshez, így ezekben az esetekben az árbevétel egy adott időpontban kerül elszámolásra. Ilyen esetekben az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amennyiben a használatba vételi engedély rendelkezésre áll, az átadás megtörtént, illetve a vevő megfizette a teljes vételárat.

A Csoport német üzletága esetében a szerződések a MABV (Makler- und Bauträger Verordnung) hatálya alá tartoznak, amely jog olyan szerződéseket teremt, ahol a Csoport érvényesíthető joggal rendelkezik az adott időpontig elvégzett teljesítés után járó kifizetéshez. Ilyen esetekben a Csoport a lakóingatlanok értékesítéséből származó árbevételt folyamatosan jeleníti meg.

A folyamatos bevételelszámolás esetében a Csoport az előrehaladás értékeléséhez az input módszert alkalmazza, a teljesítési fok a felmerült költségek arányában kerül meghatározásra.

A Csoport teljesítése kapcsán az ellenértékhez való jogát szerződéses eszközként mutatja a pénzügyi helyzet kimutatásában a Vevők és egyéb követelések között.

A vevőktől kapott előlegek szerződéses kötelezettségként kerülnek megjelenítésre a pénzügyi helyzet kimutatásában a Vevőktől kapott előlegek soron.

3.5.3 Ingatlan üzemeltetés árbevétele

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

3.6 Befektetésből származó nyereség/veszteség

3.6.1 A befektetési célú ingatlan és a befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének eredménye

A befektetési célú ingatlan elidegenítéséből származó eredményt a Csoport az eszköz elidegenítéséből származó bevételnek és az eszköz könyv szerinti értékének különbségeként állapítja meg és számolja el az elidegenítés időpontjában.

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

3.6.2 A befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése

A Csoport a befektetési célú ingatlanok értékelésére a valós érték modellt választotta. A valós érték változása a Befektetésből származó nyereség/veszteség soron jelenik meg.

3.7 Ingatlanok, gépek és berendezések

A Csoport az ingatlanok, gépek és berendezések értékelésére kezdeti megjelenítést követően a bekerülésiérték-modellt alkalmazza. Az értékcsökkenés elszámolása jellemzően lineáris módszerrel történik, a 9. számú megjegyzésben szereplő hasznos élettartam figyelembevételével.

3.8 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 Csoport a befektetési célú ingatlanjait valós értéken értékeli (10. számú megjegyzés), a valós értékben bekövetkező változást az eredménykimutatásban számolja el. Az ingatlanok valós értékelése a valósérték hierarchia 2. és 3. szintjébe sorolható.

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

A Csoport rendszeresen megvizsgálja, hogy az adott ingatlanok megfelelnek-e az ingatlanok, gépek és berendezések, illetve a befektetési célú ingatlanok fogalmának, és amennyiben az ingatlanok rendeltetésében változás következik be, úgy elvégzi a szükséges átsorolásokat. Amennyiben egy saját használatú ingatlan rendeltetésében változás következik be és befektetési célú ingatlanná kerül átminősítésre, úgy a rendeltetés megváltozásának időpontjával az IAS 16 előírásainak megfelelően kerül átértékelésre, majd átsorolásra a befektetési célú ingatlanok közé és ezen ingatlan a továbbiakban valós értéken kerül kimutatásra. Fordított esetben a befektetési célú ingatlan a rendeltetés megváltozásának időpontjával az IAS 40 előírásainak megfelelően kerül átértékelésre, majd átsorolásra kerül az ingatlanok, gépek és berendezések közé, a továbbiakban pedig bekerülési érték módszerrel kerül kimutatásra.

3.9 Készletek

A Csoport a készletek között jellemzően a fejlesztés alatt álló, értékesítési céllal tartott ingatlanokat mutatja ki. Amennyiben a szerződéses bevételek elszámolása egy adott időpontban történik meg, úgy a csoport a telket, valamint a készlet bekerülési értékébe figyelembe vehető költségeket mutatja ki készletként.

Az olyan szerződések esetében, ahol a bevételek elszámolása folyamatosan történik, a fejlesztési költségek nem kerülnek készletként kimutatásra.

A Csoport a készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb összegen mutatja ki. A nettó realizálható érték meghatározása során a Csoport az ingatlanok eladási árából levonja a befejezés, valamint az értékesítés becsült költségét. Az értékek a fejlesztési piacról nyert aktuális piaci árak alapján kerülnek meghatározásra.

3.10 Értékesítésre tartott eszközök

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

3.11 Lízing

3.11.1 A Csoport, mint lízingbe adó

A lízingbe adással kapcsolatos lényeges számviteli politikákat a 3.5.1. pont tartalmazza.

3.11.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

A Csoport a lízingszerződések tekintetében elkülöníti a lízing és nem lízing összetevőket.

Az implicit kamatláb a szerződések esetében nehezen meghatározható, ezért a Csoport ilyen esetekben a járulékos lízingbevevői kamatlábat alkalmazza. A járulékos kamatlábat a Csoport a lízing futamidejéhez illeszkedő kockázatmentes hozam alapján határozza meg, amelyet kiigazít a kockázati felárral.

3.12 Pénzügyi instrumentumok

3.12.1 Kapcsolt felek részére adott kölcsönök

A Csoport olyan kölcsönöket nyújt, amelyek célja a szerződéses cash flow-k beszedése. A szerződések meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései. Ennek eredményeképpen a Csoport a kölcsönöket amortizált bekerülési értéken értékeli.

A kölcsönöket a Csoport kezdetben valós értéken számolja el, a tranzakciós költséggel korrigálva, amely közvetlenül a pénzügyi eszköz megszerzésének tulajdonítható.

A Csoport olyan kölcsönökkel rendelkezik, amelyek hitelkockázata nem növekedett jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, így a várható hitelezési veszteséget a Csoport 12 havi várható hitelezési veszteségnek megfelelő összegben számolja el. A veszteség rátát a Csoport a kockázatmentes hozam figyelembevételével határozza meg, amelyet megnövel a partnerhez kapcsolódó kockázati felárral. A kockázati felár tekintetében az 1 éves bedőlési

valószínűséghez kapcsolódó érték kerül felhasználásra. A várható hitelezési veszteséget az eredményben a Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó veszteség (-)/nyereség (+) soron mutatja ki a Csoport.

3.12.2 Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

A Csoport a hitel- és kötvénytartozásból származó kötelezettségeit a pénzügyi kimutatásokban amortizált bekerülési értéken jeleníti meg. A Csoport a hiteleket és kötvényeket kezdeti megjelenítéskor azok tranzakciós költségekkel módosított valós értékén jeleníti meg.

Amennyiben a hitelek vagy kötvények valós értéke eltér a tranzakciós ártól, a Csoport a különbözetet számviteli politikája alapján nem elkülönített eszközként mutatja ki, hanem az amortizált bekerülési érték módosításaként veszi figyelembe, amely a Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból soron jelenik meg a pénzügyi helyzet kimutatásában.

3.12.3 Származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt származékos ügyletek esetében a valós érték változásból származó nyereséget/veszteséget a Csoport az Egyéb bevételek és az Egyéb ráfordítások között mutatja ki.

A származékos ügyletek a pénzügyi helyzet kimutatásában nettó pozíciójuknak megfelelően Egyéb pénzügyi eszközökként vagy Egyéb pénzügyi kötelezettségekként kerülnek bemutatásra.

3.12.4 Cash flow fedezeti ügyletnek minősített származékos pénzügyi instrumentumok

A Cash flow fedezeti ügyletnek minősített származékos pénzügyi instrumentumok között a fedezeti ügyletként megjelölt kamatcsere ügyletek jelennek meg. A Csoport a változó kamatozású hitelek egy részére kamatcsere ügyleteket köt, melynek célja a kamatváltozásból származó kockázat csökkentése, megszüntetése.

A fedezett tétel és a fedezeti instrumentum kritikus jellemzői (pl. névleges összeg és annak amortizálódása, kamatperiódus) összhangban vannak, ezért a fedezeti hatékonyság valószínűsége elenyésző.

A Csoport a fedezeti elszámolásra az IFRS 9 előírásait alkalmazza. A cash flow fedezeti ügyletként megjelölt és minősített derivatívák és egyéb minősített fedezeti instrumentumok valós értékében bekövetkezett változások hatékony részét a Csoport az egyéb átfogó jövedelemben számolja el a Cash flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása soron. A Csoport a halmozott valós érték különbözetet a „Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka” soron mutatja ki.

A korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt és a saját tőkében felhalmozott összegeket akkor sorolja át a Csoport az eredménybe, amikor a fedezett tétel érinti az eredményt, ugyanazon a soron, ahol a fedezett tétel – vagyis a kamatráfordítás – kerül elszámolásra. A Csoport megszünteti a fedezeti ügyletek elszámolását, ha a fedezeti kapcsolat már nem felel meg a minősítési kritériumoknak, vagy amikor a fedezeti instrumentum lejár, eladják, megszüntetik vagy lehívják. Ha a fedezett jövőbeli cash flow-k bekövetkezése továbbra is várható, az összeg a cash flow-fedezeti ügyletek tartalékban marad a jövőbeli cash flow-k bekövetkezéséig, ha a fedezett jövőbeli cash flow-k bekövetkezése már nem várható, a Csoport az összeget a cash flow-fedezeti ügyletek tartalékból átsorolás miatti módosításként azonnal átsorolja az eredménybe.

3.13 Újramegállapítás

A Csoport 2023. április 20-án többségi tulajdont szerzett a Bauwert AG-ben. A 2023. június 30-án végződő félévről szóló Féléves jelentéséig az akvizícióval kapcsolatos értékelés teljes mértékben nem fejeződött be, így az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard előírásainak megfelelően a Féléves jelentésben a Csoport ideiglenes összegeket szerepeltetett. A standard az értékelési időszakot a felvásárlástól számított 12 hónapban határozza meg, melynek előírásai szerint a felvásárlónak visszamenőlegesen módosítani kell a megjelenített ideiglenes összegeket, hogy tükrözze az akvizíció időpontjában fennálló tényekre és körülményekre vonatkozó új információkat, amelyek hatással lettek volna a felvásárlás időpontjára megjelenített összegek értékelésére. Az értékelés 2023. december 31-ig lezárult, így a 2023-as üzleti évről közzétett pénzügyi kimutatásokat az újramegállapítás nem érinti.

4. Becslések és bizonytalanságok

4.1 Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai

A Csoport számviteli politikáinak 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 múltbéli 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.

4.2 Vevőkövetelések értékvesztése

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

4.3 Készletek

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

4.4 Éghajlatváltozással kapcsolatos kockázatok és bizonytalanságok

Az éghajlatváltozás hatása a pénzügyi kimutatásokra

A Wingholding 2023-ban felállított egy fenntarthatósági csoportot, mely csoportnak egyéb kapcsolódó feladatai mellett az éghajlatváltozás cégcsoportra gyakorolt és várható hatásaival, kockázataival kell foglalkoznia. A 2023. évben a cégcsoportra vonatkozóan elkezdjük – a magyarországi tevékenységre – egy ESG Stratégia kialakítását. A stratégia folyamatosan felülvizsgálatra, pontosításra fog kerülni. Ebben – egyelőre – a CO2 kibocsátás csökkentésre tett vállalás még nincsen, viszont a tárgyévben a mérési pontok és monitoring kiállításával, illetve a Scope 1, 2, és 3 kategóriák mérési metodikájának a bevezetésével a közeljövőben teendő vállalásait készíti elő a Csoport.

A frissítésre kerülő stratégia, amely nagy hangsúlyt fektet majd a fenntarthatóságra és az éghajlatváltozásra, hatékony irányítást fog biztosítani a fenntarthatósággal és az éghajlatváltozással kapcsolatban.

A Wingholding által azonosított kapcsolódó kockázatokról és lehetőségekről, valamint az ezek kezelésére tett intézkedésekről a Csoport alábbi összefoglalót készítette el. Megjegyzendő, hogy az azonosított kockázatok összefoglalója nem tekinthető teljes körűnek.

Az éghajlati kockázatok a Wingholding projektszintű kockázatkezelésre vonatkozó megközelítésének is integrált részét képezik, mivel a projektcsapatoknak a beruházási és pályázati folyamatok részeként azonosítaniuk, értékelniük és mérsékelniük kell a releváns éghajlati kockázatokat.

Éghajlatváltozással és az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaságra való áttéréssel kapcsolatos kockázatok és lehetőségek

1) Politikai és jogi

Példák a kockázatokra és lehetőségekre:

- Fokozott jelentéstételi és nyilvánosságra hozatali követelmények, pl. CSRD (EU taxonómia), ESG törvény (2023. évi CVIII. törvény), ESRS.
- Az energiateljesítményre vonatkozó előírások (épületek energiateljesítménye).
- A szén-dioxid-kibocsátás mérésének, jelentésének és csökkentésének a költségei
- A jelenlegi és egyre szigorodó előírások pl. az energiateljesítményre, a nyilvánosságra hozatalra vonatkozóan meghatározzák a Csoport működési környezetét. A kibocsátáscsökkentő intézkedésektől függően ezek előnyökkel is járhatnak és hátrányokat is eredményezhetnek, például az üzemeltetési költségek, valamint akár a hírnév tekintetében.
- A piacon a Wingholding vezető versenypozíciót tölt be. A fenntartható épületek és infrastruktúra iránti kereslet várhatóan még a szokásos üzletmenet mellett is növekedni fog.
- A Wingholding igyekszik vezető szerepet betölteni a zöld és alacsony szén-dioxid-kibocsátású átállásban, és átlátható, harmadik fél által ellenőrzött közzétételeket és ESG-adatokat nyújt.
- Az építőipar és az ingatlanfejlesztés rendkívül erőforrás-igényes iparág. Azonban, a Wingholding a működési hatékonyságra való összpontosítása csökkentheti az erőforrások felhasználását, és ezáltal csökkenti a szén-dioxid-kibocsátás költségének növekedésével szembeni kitettséget is.

2) Finanszírozási

Példák a kockázatokra és lehetőségekre:

- A finanszírozási feltételek szigorúbbá válása már érzhető egyes projektek esetében, ami várhatóan tovább fog erősödni. A finanszírozói elvárások, és a kapcsolódó monitoring, adatszolgáltatások erősödésére számít a Csoport.
- A Wingholding a zöld kötvény keretrendszerével és kapcsolódó vállalásaival 2021 óta felkészült az zöld követelményeknek megfelelő finanszírozási megoldásokra. A keretrendszer folyamatosan felülvizsgálatra fog kerülni a finanszírozói elvárásokra, az éghajlatváltozás hatásainak csökkentésére vonatkozó elvárásokra és a piaci igényekre tekintettel.

3) Technológia

Példák a kockázatokra és a lehetőségekre:

- Az éghajlati célok eléréséhez szükséges új technológiák és innovációk alkalmazása lesz elkerülhetetlen. Az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaságra való sikeres áttéréshez alkalmazni, használni kell az új technológiákat és innovációkat, ami viszont kockázatokat és lehetőségeket is teremt a piaci versenyben. A nagy kereslet bizonyos termékek és anyagok, alapanyagok esetében ellátási láncbéli szűk keresztmetszeteket is okozhat egyes helyzetekben, ami egyes projektek megvalósulási kockázatait növeli.
- Az új termékek és szolgáltatások frissített szabályozást is fognak eredményezni. Mindezen tényezők mindegyike pozitív és negatív következményekkel járhat pl. a márkára és a hírnévre, az ügyfelek elvárásaira, a befektetésekre az innovációba és K+F-be, ellátási láncba.
- A Wingholding folyamatosan figyeli és nyomon követi az ingatlanfejlesztések innovációit, amelyek hozzájárulhatnak az alacsony szén-dioxid-kibocsátású átmenethez és az ellenállóbb, hatékonyabb és takarékosabb épületek fejlesztéséhez.

4) Piac

Példák a kockázatokra és a lehetőségekre:

- Változó fogyasztói elvárások
- Változó versenytársak
- Új piacok és lehetőségek
- A gyorsan növekvő vevői és bérlői elvárások már most is érzékelhetők és várhatóak különösen az 1,5°C-os és a 2°C alatti klímaváltozási, alkalmazkodási forgatókönyvek esetében. Ez egyúttal a versenytársak változásához is vezet, mivel a meglévő versenytársak az új elvárásoknak való megfelelés érdekében változnak, alkalmazkodnak és potenciális új versenytársak léphetnek be a piacainkra. A válaszoktól függően ezek a változások befolyásolhatják a bevételt és a jövedelmet, a márkát és a hírnevet, valamint a versenypozíciót.
- Az alacsony szén-dioxid-kibocsátású és fenntartható megoldások terén cégcsoportunk jó helyzetben van ahhoz, hogy megfeleljen a várhatóan növekvő keresletnek.
- A Wingholding aktív szerepet játszik olyan partnerségekben, mint a HuGBC és WGBC, hogy biztosítsa pozícióját az alacsony szén-dioxid-kibocsátású átállás élvonalában.
- A meglévő épületek utólagos, energiahatékony átalakítása iránti kereslet is növekszik. Ezeket a piaci lehetőségeket is folyamatosan vizsgáljuk.

5) Hírnév

Példák a kockázatokra és a lehetőségekre:

- A Csoport az érdekelt felek, köztük például az ügyfelek fokozott érdeklődésére, szabályozó hatóságok, média, nem kormányzati szervezetek ellenőrzéseire, befektetők speciális, kapcsolódó elvárásaira számíthat.
- Az érdekeltek fokozott elvárásai és ellenőrzése már most is valóság, és ez a jövőben is folytatódhat és fokozódhat. A vállalatok márkája és hírneve sérülhet, ha úgy látják, hogy késleltetik az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaságra való átállást. Ez különösen fontos az építőiparban és az ingatlanfejlesztéseknél, mivel az épített környezet nagymértékben hozzájárul a káros kibocsátásokhoz.
- A Wingholding magas színvonalat tart fenn a jelentéstételben és a marketinganyagokban, nagy hangsúlyt fektet a hitelességre és az állítások alátámaszthatóságára.
- A Wingholding évek óta közzéteszi fenntarthatósági adatait az éves Fenntarthatósági jelentésében.

6) Fizikai

Az éghajlatváltozás fizikai következményeivel kapcsolatos kockázatok és lehetőségek:

Akut

Példák a kockázatokra és a lehetőségekre:

- A szélsőséges időjárási események gyakoriságának és intenzitásának növekedése
- A szélsőséges időjárási események már most is egyre gyakoribbak a világ számos részén és gyakoriságuk és intenzitásuk a forgatókönyvek szerint várhatóan növekedni fog. Az enyhítő intézkedésektől függően az ilyen események fennakadásokat okozhatnak a Csoport projektjeiben, beruházásokban, ami hatással lehet például a kivitelezési határidőkre, egyes költségelemekre és végső soron az eszközök értékére.
- A Wingholding a szélsőséges időjárási események kezelésére, már az épületek tervezése, és későbbiekben, az üzemeltetése során is figyelmet szentel (pl. szélsőséges szél, csapadékmennyiség, és csapadékeloszlás, esetleges villámárvíz, extrém viharok)

Krónikus

Példák a kockázatokra és lehetőségekre:

- Magas és egyre magasabb várható külső átlaghőmérséklet
- A tengerszint, az időjárási minták és az ökoszisztémák változása.
- Az átlaghőmérséklet várhatóan emelkedni fog. A magasabb hőmérséklet megnehezítheti a szabadtéri munkát fejlesztések esetében, illetve az épületek hőszigetelésére, megfelelő árnyékolási, szellőztetési technikákra kell figyelmet fordítani, míg más krónikus következmények közé tartozik a magasabb tengerszint, amely befolyásolhat egyes, nem hazai ingatlanokat, valamint növelheti az infrastrukturális projektek iránti keresletet, amelyek szükségesek ahhoz, hogy az ellenálló képesség növelésre kerüljön.
- A nagyfokú hőség már most is reális probléma néhány piacon, ahol a Csoport különböző eljárásokkal biztosítja a biztonságos munkát, illetve életkörülményeket.
- A piacon látható igény mutatkozik az éghajlatváltozással szemben ellenálló infrastruktúra iránt, és épületek iránt.

A fenti kockázatokra tekintettel a Csoport 2024. I. félév során nem számolt el értékvesztést, nem képzett céltartalékot, eszközeinek hasznos élettartamát nem csökkentette, illetve a Csoportnál kapcsolódó kötelezettség nem keletkezett.

5. Árbevétel

A Csoport tárgyévi árbevétele az alábbiak szerint alakult:

	2024 I. félév (nem auditált)	2023 I. félév (nem auditált)
	millió Ft	újramegállapított millió Ft
Lízing standard alapján elszámolt bevétel		
Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	17.756	14.660
Vevői szerződésekből származó árbevétel		
Lakóingatlanok és egyéb értékesítési céllal fejlesztett ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	58.636	30.275
<i>ebből adott időpontban történő elszámolás</i>	39.843	29.026
<i>ebből folyamatos elszámolás</i>	18.793	1.249
Ingatlan üzemeltetés árbevétele	2.894	3.029
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	1.473	0
Szállodai szolgáltatás árbevétele	2.679	1.595
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	656	236
Alapkezelői tevékenység árbevétele	24	23
Tervezői, építészmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	30	43
Marketing szolgáltatás árbevétele	86	77
Egyéb árbevétel	1.329	289
	<u>67.807</u>	<u>35.567</u>
	85.563	50.227

A Csoport a bérbeadott ingatlanokból származó árbevételt lineáris módon, a lízing teljes futamideje alatt számolja el.

A lakóingatlanok értékesítéséből származó árbevételt a Csoport akkor számolja el, amikor a teljesítési kötelek kielégítésre kerültek. A lakóingatlanok értékesítése során a teljesítési kötelek akkor tekinthetők kielégítettnek, amikor a használatba vételi engedély rendelkezésre áll, a lakások átadása megtörtént és a vevő a vételárat megfizette. A Csoport ugyanakkor rendelkezik olyan szerződésekkel is, ahol a Csoport érvényesíthető joggal rendelkezik az adott időpontig elvégzett teljesítés után járó kifizetéshez. Ilyen esetekben a Csoport a lakóingatlanok értékesítéséből származó árbevételt folyamatosan jeleníti meg. A folyamatos elszámolás kapcsán kimutatott szerződéses eszközök a „Vevők és egyéb követelések” között az „Ingatlan értékesítésből származó követelés” soron jelennek meg (16. számú megjegyzés). A vevők által fizetett előlegeket a Csoport szerződéses kötelezettségként mutatja ki a „Vevőktől kapott előlegek” mérlegsoron. A vevőktől kapott előlegek árbevételként akkor kerülnek elszámolásra, amikor az előzőekben nevesített feltételek teljesülnek.

A Csoport megvizsgálta a szerződéseket, és megállapította, hogy azok nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst.

A szerződéses kötelezettségekkel kapcsolatos mozgásokat az alábbi tábla szemlélteti:

	millió Ft
Nyitó egyenleg 2024.01.01-én	48.446
Kapott előleg	53.868
Elszámolás bevételbe	-36.810
Átértékelés	1.988
Záró - 2024.06.30-án (nem auditált)	67.492

6. Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)

	Megjegyzés	2024 I. félév (nem auditált)	2023 I. félév (nem auditált)
		millió Ft	újrámegállapított millió Ft
Befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének eredménye		0	0
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége (+) / vesztesége (-)		-503	864
Befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése	10	8.887	-19.621
Egyéb (nem jelentős tételek összesítve)		-241	468
		8.143	-18.289

A befektetési célú ingatlanok tárgyidőszaki átértékelésének nyereséget legnagyobb mértékben az EUR/HUF árfolyamának változása eredményezte (2024 június 30. 395,15 Ft, 2023. december 31. 382,78 Ft).

7. Szegmens információk

Vezetési szempontból a Csoport hat fő szegmensre osztható:

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

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

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

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

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

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

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

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2024. 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	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés	Egyéb	Szegmensek közötti kiszűrések	Konszolidált összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Csoporton kívülről származó árbevétel	14.377	3.083	5.053	4.198	344	56.597	1.911	0	85.563
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	849	9	6	43	2.409	64	4	-3.384	0
Árbevétel összesen	15.226	3.092	5.059	4.241	2.753	56.661	1.915	-3.384	85.563
Csoporton kívülről származó befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	3.973	2.972	1.086	0	0	19	93	0	8.143
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-) összesen	3.973	2.972	1.086	0	0	19	93	0	8.143
Finanszírozási bevételek	1.001	395	761	1	204	2.107	137	0	4.606
Finanszírozási ráfordítások	-5.365	-1.210	-2.743	-56	-3.134	-6.198	-2.536	0	-21.242
Adózás előtti eredmény	3.303	3.550	1.638	423	-6.731	11.280	-5.265	0	8.198
Nyereségadó	-314	-689	-371	-117	-198	-2.885	641	0	-3.933
Eszközök összesen	439.053	108.508	128.278	27.957	30.539	465.885	147.399	0	1.347.619
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	313.694	43.910	84.361	4.564	168.286	341.984	92.247	0	1.049.046
Értécsökkenés és amortizáció	-429	-44	-47	-133	-295	-420	-55	0	-1.423
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	1.943	0	-354	0	249	6.255	-1	0	8.092
Részesedések társult vállalkozásokban	11.242	0	25.417	0	7.666	31.388	0	0	75.713

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2023. június 30-án végződő időszakról (nem auditált) és a 2023. december 31-es pénzügyi helyzet kimutatásáról	Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés	Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés	Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés	Egyéb	Szegmensek közötti kiszűrések	Konszolidált összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Csoporton kívülről származó árbevétel	9.293	2.880	4.471	1.636	348	31.449	150	0	50.227
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	4	7	8	34	2.503	844	4	-3.404	0
Árbevétel összesen	9.297	2.887	4.479	1.670	2.851	32.293	154	-3.404	50.227
Csoporton kívülről származó befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	-8.258	-6.866	-3.165	0	0	0	0	0	-18.289
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-) összesen	-8.258	-6.866	-3.165	0	0	0	0	0	-18.289
Finanszírozási bevételek	195	4	415	8	438	990	56	0	2.106
Finanszírozási ráfordítások	-3.782	-424	-2.646	-75	-2.589	-3.577	-2.335	0	-15.428
Adózás előtti eredmény	-3.382	-3.710	434	637	-3.268	5.317	-2.959	0	-6.931
Nyereségadó	1.724	559	451	14	-287	-2.807	-317	0	-663
Eszközök összesen	438.303	104.162	135.980	25.632	24.328	439.056	51.595	0	1.219.056
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	272.041	43.264	77.251	4.663	226.013	260.641	46.293	0	930.166
Értékcsökkenés és amortizáció	-233	-45	-39	-110	-243	-326	-71	0	-1.067
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	0	0	111	0	223	2.868	0	0	3.202
Részesedések társult vállalkozásokban	0	0	33.689	0	7.340	22.874	0	0	63.903

Földrajzi információk

	Árbevétel csoporton kívüli vevőktől		Befektetett eszközök *	
	2024 I. félév (nem auditált)	2023 I. félév (nem auditált)	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Magyarország	18.896	11.218	327.891	307.800
Lengyelország	44.143	37.628	235.669	220.389
Bulgária	0	0	0	0
Németország	22.524	1.381	9.597	9.287
	85.563	50.227	573.157	537.476

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

A Csoportnak sem 2024, sem 2023 első félévében nem volt olyan vevője, melytől az árbevétel 10%-át meghaladó összegű árbevétele származott.

8. Jövedelemadók

8.1 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	1.328	2.182
	1.328	2.182
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	3.216	1.499
	3.216	1.499

8.2 Halasztott adók egyenlege

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Átmeneti eltérések adóhatása jogcímenként		
Tárgyi eszközök	-4.042	883
Készletek	-22.700	-16.030
Kamat-swap ügyletek	-382	-273
Kötvények, hitelek átértékelése	-1.475	-132
Adott kölcsönök átértékelése	2	-1.659
Céltartalékok	3.343	2.706
Kétes követelések	87	82
Halasztott bevételek	-43	-45
Társult vállalkozások	-5.373	-4.014
Hosszú lejáratú befektetések átértékelése	29	36
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	-9.216	-12.333
Helyiségek előlegfizetései	-282	-12.149
Egyéb	-1.536	-1.397
	-41.588	-44.325
Fel nem használt továbbvihető veszteség		
Továbbvihető veszteségre jutó adó	7.654	6.103
	-33.934	-38.222

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

Megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

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

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Halasztott adó eszközök	15.979	12.468
Halasztott adó kötelezettségek	49.913	50.690
Nettó halasztott adó kötelezettség	-33.934	-38.222

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

	Alkalmazandó társasági adókulcs %
Bulgária	10
Lengyelország	19
Magyarország	9
Németország	15,825

9. Ingatlanok, gépek és berendezések

A kezdeti értékelést követően a Csoport az ingatlanok, gépek és berendezések értékelése során a bekerülésiérték-modellt alkalmazza.

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Bekerülési érték	40.502	36.466
Halmozott értékcsökkenés	-9.136	-7.925
	<u>31.366</u>	<u>28.541</u>
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	22.095	21.108
Gépek és berendezések	2.835	2.289
Folyamatban lévő beruházások	880	808
Használatijog-eszközök	5.556	4.336
<i>ebből ingatlan</i>	4.801	3.569
<i>ebből gépjármű</i>	755	767
	<u>31.366</u>	<u>28.541</u>

Megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

Az ingatlanok, gépek és berendezések bruttó értékében és halmozott értékcsökkenésében bekövetkezett változásokat a következő oldalakon található táblázatok mutatják be.

	Használatijog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Bekerülési érték					
Egyenleg 2022.12.31-én	6.795	6.446	4.237	715	18.193
Növekedés	253	23	270	334	880
Leányvállalat vásárlása során szerzett	179	94	377	0	650
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	0	-293	-293
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-923	-121	-59	0	-1.103
Lízing újraértékelés	918	0	0	0	918
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	-130	-19	-52	0	-201
Csökkenés kifutott lízingek miatt	-8	0	0	0	-8
Egyenleg 2023.06.30-án (nem auditált)	7.084	6.423	4.773	756	19.036
Egyenleg 2023.12.31-én	8.285	22.015	5.358	808	36.466
Növekedés	163	1.313	694	2.079	4.249
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közül	0	0	239	0	239
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	0	-2.007	-2.007
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-236	-134	-56	0	-426
Lízing újraértékelés	1.599	0	0	0	1.599
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	285	37	109	0	431
Csökkenés kifutott lízingek miatt	-49	0	0	0	-49
Egyenleg 2024.06.30-án (nem auditált)	10.047	23.231	6.344	880	40.502

	Használatijog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Halmozott értékcsökkenés					
Egyenleg 2022.12.31-én	2.040	1.027	2.163	0	5.230
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	599	89	299	0	987
Cégvásárlás során szerzett értékcsökkenési leírás	0	27	338	0	365
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-259	-32	-31	0	-322
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	-36	-4	-36	0	-76
Egyenleg 2023.06.30-án (nem auditált)	2.344	1.107	2.733	0	6.184
Egyenleg 2023.12.31-én	3.949	907	3.069	0	7.925
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	625	295	381	0	1.301
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-211	-58	-26	0	-295
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	128	-8	85	0	205
Egyenleg 2024.06.30-án (nem auditált)	4.491	1.136	3.509	0	9.136
Nettó érték					
Egyenleg 2023.06.30-án (nem auditált)	4.740	5.316	2.040	756	12.852
Egyenleg 2023.12.31-én	4.336	21.108	2.289	808	28.541
Egyenleg 2024.06.30-án (nem auditált)	5.556	22.095	2.835	880	31.366

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Ingatlanok	20 év
Ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10-33 év
Gépek és berendezések	5-15 év
Használatijog-eszközök	A használatijog-eszköz értékcsökkenését a kezdőnaptól a használatijog-eszköz hasznos élettartamának vége és a lízingfutamidő vége közül a korábbi időpontig kell elszámolni.

10. Befektetési célú ingatlanok

	Befektetési célú ingatlanok	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	Összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Befektetési célú ingatlanok értéke 2022.12.31-én	317.455	100.551	418.006
Beruházási ráfordítások	6.454	17.315	23.769
Vásárlás	2.729	0	2.729
Eszközök átértékelése	-19.307	-314	-19.621
Elkészült beruházások	35.092	-35.092	0
Leányvállalat vásárlása során szerzett	6	0	6
Devizás átértékelés hatása	-1.070	-1.683	-2.753
Befektetési célú ingatlanok értéke 2023.06.30-án (nem auditált)	341.359	80.777	422.136
Befektetési célú ingatlanok értéke 2023.12.31-én	355.171	73.523	428.694
Beruházási ráfordítások	4.451	13.526	17.977
Eszközök átértékelése	9.209	893	10.102
Elkészült beruházások	6.833	-6.833	0
Értékesítésre tartott eszközök közé átsorolás	-11.614	0	-11.614
Készletek közé átsorolás	0	-1.410	-1.410
Tárgyi eszközök közül átsorolás	10.887	-10.887	0
Tárgyi eszközök közé átsorolás	-894	0	-894
Devizás átértékelés hatása	4.147	1.961	6.108
Befektetési célú ingatlanok értéke 2024.06.30-án (nem auditált)	378.190	70.773	448.963

A befektetési célú ingatlanok közül a biztosítékkal terhelt ingatlanok valós értéke 2024. június 30-án 417.869 millió Ft (2023. december 31-én 368.609 millió Ft).

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

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 érték módszer
- Hozadék érték módszer (bérbeadott ingatlan elsődlegesen)

A fenti értékelések a valós érték hierarchia 3. szintjén helyezkednek el, két befektetési célú ingatlan kivételével 1.127 millió Ft értékben, amelyek a valós érték hierarchia 2. szintjén helyezkednek el. Átsorolás a valós érték hierarchia szintjei között 2024 első félévében nem történt. Az értékelési technikák tekintetében nem történt változás. A befektetési célú ingatlanok valós érték változása az átfogó jövedelemkimutatásban a „Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)” soron jelenik meg.

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 lengyelországi ingatlanok valós értéke az igazgatóság jóváhagyásával készül, mely során felhasználásra kerülnek is mert piaci tranzakciók, ajánlatok, előszerződések, valamint az értékelésben résztvevők iparági ismeretei és tapasztalatai. A lengyelországi befektetési célú ingatlanok közül külső értékbecslő által meghatározott ingatlanok értéke 1.127 millió Ft.

Az értékelések során nem megfigyelhető inputnak minősül az értékelések során alkalmazott diszkontráta. Az értékelések során alkalmazott diszkontráták a következő tartományba esnek 6,25%-10%.

11. Goodwill

	Goodwill millió Ft
Bekerülési érték	
2022. december 31-én	607
Leányvállalat vásárlása során keletkezett Átértékelés	8.745 -178
2023. június 30-án (nem auditált)	9.174
2023. december 31.	9.443
Leányvállalat vásárlása során keletkezett Átértékelés	0 286
2024. június 30-án (nem auditált)	9.729
Halmazott értékvesztés	
2022. december 31-én	28
Tárgyévi értékvesztés	0
2023. június 30-án (nem auditált)	28
2023. december 31.	28
Tárgyévi értékvesztés	0
2024. június 30-án (nem auditált)	28
Nettó érték	
2023. december 31-én	9.415
2024. június 30-án (nem auditált)	9.701

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	2024. június 30. (nem auditált) millió Ft	2023. december 31. millió Ft
Ingtalanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	579	579
Ingtalan fejlesztés és befektetés	9.122	8.836
	<u>9.701</u>	<u>9.415</u>

A 2024. június 30-án kimutatott goodwill részben a WING Zrt. 2009-ben történt felvásárlásához, részben a Bauwert AG 2023. április 20-án történt felvásárlásához kapcsolódik.

A Bauwert csoport Németország egyik elismert, vezető fejlesztője, amely Berlinre összpontosít. Az akvizíció a Csoport erőteljes belépését jelenti a német ingatlanpiacra, amely lehetővé teszi portfóliójának diverzifikálását Magyarország és Lengyelország után a harmadik piacra lépéssel.

A Csoport elvégezte az értékvesztés tesztet, amely során megállapította, hogy a megtérülő érték meghaladja a könyv szerinti értéket, értékvesztés elszámolására okot adó körülmény nem áll fenn.

12. Immateriális javak

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

13. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2024. június 30-án a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2024.06.30 (nem auditált)	2023.12.31
A93 Property Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Airport City Kft. (2023.10.31 előtt: LOGIWIN Kft.)	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ANDRÁSSY PALOTA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ASPECTUS ARCHITECT Zrt.	építészmérnöki tevékenység	Magyarország	93,71	93,71
Aurora Alapok Alapja	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Báthory Utca Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
BUILDWING Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00	100,00
BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
EAST GATE BUSINESS PARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ECOSERWING Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
ECOTRANS INGATLAN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
EURÉKA PARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,40	70,41
Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor V. Alapok Alapja	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	75,21	75,31
Gladiátor VIII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00	100,00
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 III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING IV. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Living Alapok Alapja	alapkezelés	Magyarország	100,00	100,00
LIVING-Service Kft.	építmény üzemeltetés	Magyarország	100,00	100,00
LIVING-Szabolcs Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00	55,00
Magnum Hungaria Invest Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
MEDIUS Tours Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
MEVINVEST Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2024.06.30 (nem auditált)	2023.12.31
ParkWest 2 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00	55,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROPWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROWINEMP Munkavállalói Résztulajdonosi Program Szervezet	MRP Szervezet*	Magyarország	0,00	0,00
PW3 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00	55,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
RPORT COURT Kft.	vagyonkezelés	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
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 Zrt.	üzletviteli tanácsadás, ingatlankezelés	Magyarország	100,00	100,00
TSZ DEVELOPMENT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ PORTFOLIO Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00	100,00
V 45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINASSET Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINCENTER EUROPE Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINCITY Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINDEVELOP PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINERSZ-ING Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
WING IHC Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WING Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	98,60	98,60
WINGEUROPE Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WING INTERNATIONAL Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINGLINE Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
WINGPROP Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINGSERVE Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
WINHUN PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINLOFT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINMEGA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINPARK PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINPORT 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.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
WINWAVE 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 MÉDIA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2024.06.30 (nem auditált)	2023.12.31
WPROPA CENTER 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	100,00	100,00
Lisala Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	94,50	94,50
Echo Investment S.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	66,00	66,00
"Avatar - "Grupa Echo" Sp. z o.o." SKA	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
City Space - GP Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
City Space Management Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Cornwall Investments Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	0,00	100,00
Dagnall Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Doxent Investments sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	üzletviteli tanácsadás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Arena Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Aurus Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Galaxy - "Grupa Echo" Sp. z o.o. SKA	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.-sp.k.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. w likwidacji	vagyonkezelés	Lengyelország	0,00	100,00
Opolska Business Park - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	építési tevékenység	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo Investment Project 1 S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo Investment Project Management S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Elektrownia RE Sp. z o.o.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Fianar Investments Sp. z o.o.	vagyonkezelés	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-Projekt Echo-127 sp.z o.o. s.k.a.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom 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.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2024.06.30 (nem auditált)	2023.12.31
Park Rozwoju III - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Perth sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
PHS - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Potton sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Princess Investment Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	csoportfinanszírozás	Lengyelország	0,00	100,00
12 Archicom Projekt - 127 sp.z o.o. ska	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
React - Dagnall Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongazdálkodás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Projekt 127 sp.z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongazdálkodás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Projekt 136 sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo-136 sp. z o.o.-sp.k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo-137 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Saska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	95,00	95,00
Pudsey Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Q22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2024.06.30 (nem auditált)	2023.12.31
Sagittarius - "Grupa Echo" p. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Seaford Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Selmer Investments Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.K.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Senja 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Stranraer Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	0,00	100,00
Strood Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Swanage Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Symetris - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
ZAM Archicom Projekt 127 sp. o.o. sp.k. (korábban: ZAM-Projekt Echo-127 sp. o.o. sp.k.)	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Villea Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Bowen sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
RPGZ IX Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Projekt 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	0,00	100,00
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
DKR Echo Investment sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom S.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	74,04	74,04
Archicom Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Consulting sp. z o.o. (beolvadással megszűnt)	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2024.06.30 (nem auditált)	2023.12.31
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Poznań sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Holding sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Jagodno sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
AD Management sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Asset Management sp. z o.o.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Fin sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Altona Investments sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom RW sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Wrocław sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Łódź sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Warszawa sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Mioga Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Advisory Services sp. z o.o.	tanácsadási szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Services sp. z o.o.	tanácsadási szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Himawari Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Karensansui Warsaw Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2024.06.30 (nem auditált)	2023.12.31
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o. (korábban: Issogne sp. z o.o.)	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
RPGZ XXXI sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Service Hub sp. z o.o.	számviteli, HR, IT szolgáltatások	Lengyelország	100,00	0,00
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
EASS5003 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Archicom sp. z o.o. Ślask sp.k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Wołoska Development Capital Prosta Spółka Akcyjna	ingatlan fejlesztés, értékesítés	Lengyelország	100,00	0,00
WINGWERT-GCP GmbH	vagyonkezelés	Németország	90,00	90,00
Bauwert AG	ingatlan fejlesztés	Németország	60,00	60,00
Bauwert Fidicinstraße GmbH	lakó- és irodaingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert Berliner Straße GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert Segelfliegerdamm GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert Neues Ufer GmbH	lakó- és irodaingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert Wildau Dahmeufer GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert Management Düsseldorf II GmbH	ingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert Verwaltungsgesellschaft mbH	ingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert GÜ und Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG	irodaingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert Storkow GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert B1B2 GmbH und Co. KG	irodaingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert C1C2 GmbH und Co. KG	irodaingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert Wildbergplatz GmbH	lakó- és irodaingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert Rheingaustraße GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
DaKaRo Geschäftsführungs GmbH	ingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
DaKaRo Liegenschaftsentwicklungs GmbH und Co.KG	lakóingatlan fejlesztés	Németország	89,90	89,90
Bauwert Invest Projekt X GmbH	ingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00
Bauwert Invest Projekt XI GmbH	ingatlan fejlesztés	Németország	100,00	100,00

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

A németországi leányvállalatokat a Csoport a Bauwert AG-n keresztül tulajdonolja, amelyben a Csoport 60%-os részesedéssel rendelkezik.

*A PROWINEMP Munkavállalói Résztulajdonosi Program Szervezetet (Szervezet) tulajdonosai a javadalmazási program résztvevői. A Szervezet a konszolidált kimutatásokban a vonatkozó IFRS 2 Részvényalapú kifizetés standard alapján kerül bemutatásra.

14. Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban

A Társaság közös vezetésű és társult vállalkozásai 2024. június 30-an a következők:

Vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és
			szavazati arány (%) 2024.06.30 (nem auditált) (2023.12.31)
AKKO Invest Nyrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	30,10 (30,10)
Rosehill Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Berea Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Project Towarowa 22 Sp. z o.o. (korábban: Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.K.)	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Poland Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Leasing Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R RE Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Pimech Invest Sp.z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
M2 Hotel Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Kraków JPil Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
M2 Biuro Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R SPV 10 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Kraków Zabłocie Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Kraków Młyńska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Poznań Dmowskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Wrocław Bardzka Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Opaczewska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)

Vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és
			szavazati arány (%) 2024.06.30 (nem auditált) (2023.12.31)
T22 Budynek B sp. zo.o. (korábban: Torelia sp. zo.o.)	tanácsadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Warszawa Wołoska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Projekt Browarna sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	55,00 (0,00)
SGE JVco SARL	vagyonkezelés	Luxembourg	30,00 (0,00)
SGE Propco 1 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxembourg	30,00 (0,00)
SGE Propco 2 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxembourg	30,00 (0,00)
SGE Propco 3 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxembourg	30,00 (0,00)
SGE Propco 4 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxembourg	30,00 (0,00)
SGE Propco 5 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxembourg	30,00 (0,00)
SGE Operating company Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
SGE Propco 1 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
SGE Propco 2 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
SGE Propco 3 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
SGE Propco 4 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
SGE Propco 5 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)

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

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

Társult vállalkozások

	2024. június 30-án (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Forgóeszközök	14.327	16.658
Befektetett eszközök	25.297	25.548
Eszközök összesen	<u>39.624</u>	<u>42.206</u>
Rövid lejáratú kötelezettségek	13.615	16.313
Hosszú lejáratú kötelezettségek	16.083	16.794
Kötelezettségek összesen	<u>29.698</u>	<u>33.107</u>
Nettó eszközök	<u>9.926</u>	<u>9.099</u>
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	<u>2.988</u>	<u>2.739</u>
	2024. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)	2023. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft
Összes árbevétel és befektetési célú bevétel	<u>19.650</u>	<u>15.621</u>
Tárgyidőszaki eredmény összesen	<u>984</u>	<u>320</u>
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	<u>296</u>	<u>98</u>

Közös vezetésű vállalkozások

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Forgóeszközök	50.209	28.456
Befektetett eszközök	552.475	483.269
Eszközök összesen	<u>602.684</u>	<u>511.725</u>
Rövid lejáratú kötelezettségek	25.833	28.750
Hosszú lejáratú kötelezettségek	358.249	296.520
Kötelezettségek összesen	<u>384.082</u>	<u>325.270</u>
Nettó eszközök	<u>218.602</u>	<u>186.455</u>
A Csoport részesedése közös vezetésű vállalkozásainak nettó eszközeiből	<u>68.048</u>	<u>56.563</u>
	2024. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)	2023. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft
Összes árbevétel és befektetési célú bevétel	<u>13.159</u>	<u>22.290</u>
Tárgyidőszaki eredmény összesen	<u>23.518</u>	<u>9.184</u>
A Csoport részesedése közös vezetésű vállalkozásainak eredményéből	<u>8.111</u>	<u>2.979</u>

A társult és közös vezetésű vállalatok vételára eltért a megszerzési nettó eszközeinek értékétől, amely miatt a nyilvántartási érték 4.677 millió Ft-tal meghaladja a Csoportra jutó saját tőke értékét.

15. Készletek

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Lakóingatlan fejlesztés aktivált költségei	386.100	334.986
Lakóingatlan fejlesztési céllal tartott telek	97.002	99.028
Áruk	8.150	1.498
Alapanyagok	92	29
	491.344	435.541

16. Vevők és egyéb követelések

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Vevőkövetelések	13.120	12.470
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-2.800	-2.468
	<u>10.320</u>	<u>10.002</u>
Aktív időbeli elhatárolások	5.096	3.708
Kedvezményes időszakra jutó vételár elhatárolás	474	500
ÁFA követelés	12.677	8.868
Adott előleg, foglaló	18.858	17.206
Osztalék előleg	0	1.573
Egyéb adó- és járulék követelések	1.148	438
Lízing követelés	148	0
Engedményezésből eredő követelés	5.471	1.277
Részesedéssel kapcsolatos követelés	16	0
Ingatlan értékesítésből származó követelés	8.157	17.119
Ingatlan vásárláshoz kapcsolódó kötvény követelés	0	1.608
Egyéb nem jelentős követelések	1.153	1.947
	<u>53.198</u>	<u>54.244</u>
	<u>63.518</u>	<u>64.246</u>

17. Felhalmozott eredmény

	2024. első félév (nem auditált)	2023. első félév (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft
Nyitó egyenleg (december 31.)	158.709	168.011
A Társaság tulajdonosaira jutó eredmény	2.093	-7.948
Osztalékfizetés	-3.195	-5.904
Tulajdonosi tranzakciók	-205	-1.203
Záró egyenleg (június 30.)	157.402	152.956

A 2023. év után az Igazgatóság 1.300 millió Ft osztalék kifizetéséről határozott a Csoport tulajdonosai részére. Az 50 darab A sorozatú részvény kapcsán az 1 részvényre jutó osztalék 26 millió Ft/részvény.

18. Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka

	2024. első félév (nem auditált)	2023. első félév (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft
Nyitó egyenleg (december 31.)	2.781	6.441
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	1.258	-1.392
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-109	118
Záró egyenleg (június 30.)	3.390	5.167

A kamat-swap ügyletek értéke 2024 első félévében 1.258 millió Ft-tal növekedett, ennek következtében a hozzá kapcsolódó halasztott adó 109 millió Ft-tal csökkentette a tartalékok értékét.

A Csoport elvégezte a cash flow fedezeti ügyletek hatékonyságának vizsgálatát. A fedezeti hatékonyság a Csoport által meghatározott küszöbértéken belül van, így a teljes valós érték változás az egyéb átfogó jövedelemben kerül megjelenítésre.

19. Nem ellenőrző részesedések

	2024. első félév (nem auditált)	2023. első félév (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft
Nyitó egyenleg (december 31.)	117.712	71.333
Tőkeemelés	787	2.088
Tőkeleszállítás	0	-938
Nem ellenőrző részesedés után fizetett osztalék	-1.537	-1.650
Nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	6.606	-1.827
Leányvállalat megszerzése	0	27.505
Egyéb	0	-18
Záró egyenleg (június 30.)	123.568	96.493

20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Bankhitelek	395.526	368.822
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök	70.378	64.575
Tartozások kötvénykibocsátásból	333.979	269.390
Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	22.094	19.983
Nyereségmegosztásból származó kötelezettség	1.075	1.009
	823.052	723.779
Rövid lejáratú	236.683	213.335
Hosszú lejáratú	586.369	510.444
	823.052	723.779

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 hitelszerződések hosszú lejáratúak, futamidejük többnyire 3 és 10 év között változik. A hitel futamideje alatt teljesítendő általános kovenáns a hitel ingatlanhoz viszonyított értéke, melyek szerződött minimum értékét a Csoport az érintett hitelek esetében teljesítette.

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

A kapcsolt felektől kapott kölcsönök között fix, valamint változó kamatozású kölcsönök szerepelnek. A változó kamatozású kölcsönök esetében a referencia-kamatláb a BUBOR. A kölcsönök futamideje 1-3 év.

A Növekedési Kötvényprogram keretében kibocsátott kötvények kapcsán bizonyos esetekben a kezdeti valós érték eltért a tranzakciós ártól. Ezt a különbséget a Csoport a kötvények amortizált bekerülésének részeként, a „Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból” soron jeleníti meg. 2024. június 30-án az eredményben még el nem számolt különbséget 3.853 millió Ft (2023.12.31: 4.183 millió Ft).

Az Anyavállalat esetében a hitelminősítést a Scope Ratings GmbH (Hitelminősítő) végzi. A Hitelminősítő 2023. december 28-án elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen fenntartotta a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.

A Csoport kötvényállománya 2024.06.30-án

Kötvény megnevezése	ISIN kód	Devizanem	Kibocsátás dátuma	Lejárat dátuma	Kamatláb	Tőketörlesztés ütemezése
WINGHOLDING 2024/I	HU0000359070	EUR	2019.07.11	2024.07.11	FIX 4%	Lejáratkor
WINGHOLDING 2024/II	HU0000359088	HUF	2019.07.11	2024.07.11	FIX 4%	Lejáratkor
WINGHOLDING 2030/I	HU0000359666	HUF	2020.05.20	2030.05.20	FIX 3,5%	Amortizálódó
WINGHOLDING 2031/I	HU0000360805	HUF	2021.09.22	2031.09.22	FIX 3%	Amortizálódó
WINGHOLDING 2032/I	HU0000361357	HUF	2022.02.17	2032.02.17	FIX 5%	Amortizálódó
WINGHOLDING 2025/I	HU0000361795	EUR	2022.07.11	2025.07.11	FIX 5%	Lejáratkor
WINGHOLDING 2026/I	HU0000362728	EUR	2023.06.29	2026.09.29	FIX 5%	Lejáratkor
WINGHOLDING 2027/I	HU0000363734	EUR	2024.04.02	2027.04.02	FIX 8,9%	Lejáratkor
2/2021	PL0017000061	PLN	2021.11.10	2024.09.17	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
1/2020	PLO017000012	PLN	2020.06.02	2024.05.31	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
1/2021	PLO017000046	PLN	2021.03.17	2025.03.17	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
1I/2022	PLO017000079	PLN	2022.12.08	2027.12.08	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
K sorozat kibocsátás	PLECHPS00324	PLN	2022.02.01	2025.01.10	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
L sorozat kibocsátás	PLECHPS00332	PLN	2022.03.17	2026.02.22	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
M sorozat kibocsátás	PLECHPS00340	PLN	2022.05.27	2026.04.07	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
N sorozat kibocsátás	PLECHPS00357	PLN	2022.07.21	2026.06.27	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
O sorozat kibocsátás	PLECHPS00365	PLN	2022.10.14	2026.09.06	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
1P/2021	PLO017000053	PLN	2021.04.22	2024.10.22	FIX 5%	Lejáratkor
1E/2020	PLECHPS00316	EUR	2020.10.23	2024.10.23	FIX 4,5%	Lejáratkor
P/P2 sorozat kibocsátás	PLECHPS00373	PLN	2023.07.31	2027.06.28	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
3I/2023	PLO017000095	EUR	2023.10.27	2028.10.27	FIX 7,4%	Lejáratkor
R sorozat kibocsátás	PLECHPS00381	PLN	2023.12.08	2027.11.15	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
2I/2023	PLO017000087	PLN	2023.05.24	2028.05.24	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
4I/2024	PLO017000103	PLN	2024.02.27	2029.02.27	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
5I/2024	PLO017000111	PLN	2024.05.14	2029.05.13	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
S/S2 sorozat kibocsátás	PLECHPS00399	PLN	2024.02.26	2028.01.31	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
T sorozat kibocsátás	PLECHPS00415	PLN	2024.05.21	2028.04.25	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
B sorozat kibocsátás	-	EUR	2017.06.12	2032.06.12	10% 2%	Lejáratkor
D sorozat kibocsátás	-	EUR	2017.12.22	2032.06.12	10% 2%	Lejáratkor
M6/2022	PLO221800090	PLN	2022.03.16	2024.03.15	Wibor 3M + felár	Lejáratkor
M7/2023	PLO221800108	PLN	2023.03.17	2025.03.17	Wibor 3M + felár	Lejáratkor
M8/2023	PLO221800116	PLN	2023.11.07	2027.02.08	Wibor 3M + felár	Lejáratkor
M9/2024	PLO221800124	PLN	2024.03.01	2027.06.01	Wibor 3M + felár	Lejáratkor
M10/2024	-	PLN	2024.06.19	2028.06.19	Wibor 3M + felár	Lejáratkor

A Csoport kötvénymozgásai a tárgyévben:

ISIN kód	Deviza	Nyitó állomány			Záró állomány		Nyitó állomány 2024.01.01 millió Ft	Záró állomány 2024.06.30 millió Ft
		2024.01.01	Kibocsátás	Lejárat	2024.06.30	Deviza		
	Deviza	Névérték					Amortizált bekerülési érték	Amortizált bekerülési érték
HU0000359070	EUR	23.950.000	0	0	23.950.000		9.732	9.830
HU0000359088	HUF	3.831.000.000	0	0	3.831.000.000		3.898	3.979
HU0000359666	HUF	54.700.000.000	0	0	54.700.000.000		55.472	54.554
HU0000360805	HUF	25.300.000.000	0	0	25.300.000.000		24.887	25.301
HU0000361357	HUF	9.000.000.000	0	0	9.000.000.000		9.153	8.941
HU0000361795	EUR	18.348.000	0	0	18.348.000		6.919	7.412
HU0000362728	EUR	4.400.000	0	0	4.400.000		1.720	1.821
HU0000363734	EUR	0	50.300.000	0	50.300.000		0	20.026
PLO017000061	PLN	172.000.000	0	-172.000.000	0		15.384	0
PLO017000012	PLN	70.000.000	0	-70.000.000	0		6.238	0
PLO017000046	PLN	195.000.000	0	-12.210.000	182.790.000		17.796	17.354
PLO017000079	PLN	180.000.000	0	0	180.000.000		15.602	16.312
PLECHPS00324	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000		4.635	4.803
PLECHPS00332	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000		4.595	4.767
PLECHPS00340	PLN	40.000.000	0	0	40.000.000		3.567	3.725
PLECHPS00357	PLN	40.000.000	0	0	40.000.000		3.444	3.607
PLECHPS00365	PLN	25.000.000	0	0	25.000.000		2.246	2.341
PLO017000053	PLN	151.000.000	0	-16.459.000	134.541.000		13.438	12.490
PLECHPS00316	EUR	8.700.000	0	0	8.700.000		3.350	3.465
PLECHPS00373	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000		4.286	4.485
PLO017000095	EUR	43.000.000	0	0	43.000.000		16.308	16.887
PLECHPS00381	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000		4.362	4.523
PLO017000087	PLN	140.000.000	0	0	140.000.000		12.080	12.642
PLO017000103	PLN	0	100.000.000	0	100.000.000		0	9.273
PLO017000111	PLN	0	100.000.000	0	100.000.000		0	9.057
PLECHPS00399	PLN	0	140.000.000	0	140.000.000		0	12.991
PLECHPS00415	PLN	0	60.000.000	0	60.000.000		0	5.509
- (B sorozat kibocsátás)	EUR	1.800.000	0	-1.800.000	0		834	0
- (D sorozat kibocsátás)	EUR	1.000.000	0	-1.000.000	0		452	0
PLO221800090	PLN	61.200.000	0	-61.200.000	0		5.395	0
PLO221800108	PLN	62.000.000	0	0	62.000.000		5.419	5.657
PLO221800116	PLN	210.000.000	0	0	210.000.000		18.593	19.387
PLO221800124	PLN	0	168.000.000	0	168.000.000		0	15.384
- (M10/2024)	PLN	0	190.000.000	0	190.000.000		0	17.456
ÖSSZESEN								333.979

21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek		
Kamat-swap ügyletek	152	426
Saját tőkének nem minősülő befektetési jegyek	17.226	16.034
Függő vételár	1.778	3.445
Halasztott vételár	17.204	16.110
	36.360	36.015
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek rövid lejáratú része	1.778	3.564
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek hosszú lejáratú része	34.582	32.451
	36.360	36.015

A Csoport két leányvállalata, a Gladiátor II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap és a Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap névértéken összesen 16.253 millió Ft értékű befektetési jegyet bocsátott ki. A kibocsátott befektetési jegyek kapcsán – meghatározott feltételek mentén – fennáll a visszaváltási kötelezettség, így az IAS 32 Pénzügyi instrumentumok: bemutatás standarddal összhangban kötelezettségként, valós értéken kerülnek bemutatásra.

A Bauwert AG a 2023. április 20-ai akvizíciót megelőzően – 2022. július 1-jén – vásárolt egy területet, melynek kapcsán a vételár kifizetése még nem vált esedékessé, ehhez kapcsolódóan 17.204 millió Ft halasztott vételár fizetési kötelezettséget mutat ki.

22. Céltartalékok

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék	4.871	3.010
Egyéb céltartalék	654	1.412
	5.525	4.422
Rövid lejáratú	4.544	3.373
Hosszú lejáratú	981	1.049
	5.525	4.422

A várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyletekre, garanciális kötelezettségekre képzett céltartalékok realizálásának időpontja nehezen becsülhető, de nagy a valószínűsége annak, hogy a mérleg fordulónapjától számított 12 hónapon belül realizálódik.

A Csoport céltartalékai között jelennek meg azok a szerződésben rögzített kötbérek, garanciális javítások, illetve az értékesített helyiségekkel és projektekkel kapcsolatos kompenzációk, amelyek 50 százaléknál nagyobb valószínűséggel terhelik majd a Csoportot.

A céltartalékok összege a Csoport legjobb tudása és a múltbeli tapasztalatai alapján kerültek meghatározásra.

23. Egyéb kötelezettségek

	2024. június 30 (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Bérelti szerződésekhez kapcsolódó kaució	16.082	16.488
Osztalék kötelezettség	891	615
Díjmentes vagy kedvezményes időszakokkal kapcsolatos kötelezettség (master lease)	2.916	3.210
Vevői szerződésből származó fit-out kötelezettség	1.479	1.888
Egyéb kötelezettségek	3.568	3.929
	<u>24.936</u>	<u>26.130</u>
Rövid lejáratú	15.853	16.648
Hosszú lejáratú	9.083	9.482
	<u>24.936</u>	<u>26.130</u>

A befektetési célú ingatlanok értékesítése során előfordul, hogy az épületek értékesítéskor még nem teljeskörű a kiadottság, ezért értékesítéskor, a Csoport bizonyos esetekben kötelezettséget vállal a díjmentes vagy kedvezményes időszakokra vonatkozó bérelti díj megfizetésére. Az ár a projekt tervezett nettó működési bevétele alapján kerül kiszámításra. Ezen szerződéses kötelezettségek szerepelnek a „Díjmentes vagy kedvezményes időszakokkal kapcsolatos kötelezettség” soron.

24. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Szállítói tartozások	28.229	30.958
Költségek passzív időbeli elhatárolása	975	991
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	3.859	3.836
Adó-, illeték- és járulék kötelezettségek	2.271	1.816
Fizetendő munkavállalói juttatások (lásd 26.3 számú megjegyzés)	1.375	1.013
Egyéb nem jelentős kötelezettségek	1.682	478
	<u>38.391</u>	<u>39.092</u>

A „Bevételek passzív időbeli elhatárolása” soron olyan bevételek kerülnek elhatárolásra, amelyeket a Csoport tárgyévben számlázott ki vevői részére, de azok teljesítése a következő évet érinti. A „Költségek passzív időbeli elhatárolása” soron azok a költségek jelennek meg, amelyek a tárgyévet érintik, de csak a következő évben lettek kiszámlázva.

Az „Adó-, illeték- és járulék kötelezettségek” tartalmazzák a bérekhez és az általános forgalmi adóhoz kapcsolódó adókat és járulékokat.

25. Pénzügyi instrumentumok

25.1 A tőkekockázat kezelése

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből (a Megjegyzések 20. pontjában bemutatott, a készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a cash flow fedezeti ügyletek tartalmát, az eredménytartalmat és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

25.1.1 Az idegen tőke aránya

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Idegen tőke (i)	823.052	723.779
Készpénz és bankszámlák	-96.913	-93.799
Nettó idegen tőke	726.139	629.980
Saját tőke (ii)	298.573	288.890
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	41,1%	45,9%

(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 Megjegyzések 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

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	96.913	93.799
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	20.468	18.086
Kölcsönök és követelések	66.421	47.762
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (FVTPL)		
Cash flow fedezeti ügylet	4.617	4.394
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek		
Lízingkötelezettségek	22.094	19.983
Bankhitelek	395.526	368.822
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök	70.378	64.575
Tartozások kötvénykibocsátásból	333.979	269.390
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek (FVTPL)		
Saját tőkének nem minősülő pénzügyi kötelezettség	17.226	16.034
Függő vételár	1.778	3.445
Halasztott vételár	17.204	16.100
Cash flow fedezeti ügylet	152	426

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 euró alapon szedi, ami természetes fedezetet képez az euróban felvett hitelek adósságszolgálatának teljesítéséhez.

25.6 A kamatkockázat kezelése

A változó kamatok miatt a Csoport kamatkockázatnak van kitéve. A kamatváltozás kockázata a hitelek egy része esetében kamat-swap ügyletekkel került mérséklésre. A kamatfedezeti ügyletek fordulónapi értékét, illetve annak valós értékében bekövetkezett változását az alábbi tábla szemlélteti:

Fordulónap	Könyv szerinti érték	Megjelenítés a pénzügyi helyzet kimutatásban	adatok millió Ft-ban	
			Valós értékben bekövetkezett változás nyereség/-veszteség	Nominális érték
2024.06.30	4.617	Egyéb pénzügyi eszközök		
2024.06.30	152	Egyéb pénzügyi kötelezettség	1.258	98.928
2023.12.31	3.567	Egyéb pénzügyi eszközök		
2023.12.31	358	Egyéb pénzügyi kötelezettség	-4.024	87.142

A cash flow hedge ügyletek valós értéke az EURIBOR referencia-kamatláb 1%-os változásának hatására 3.732 millió Ft-tal változna.

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 lejáratainak egyeztetésével végzi.

25.8 A pénzügyi instrumentumok valós értéke

Növekedési Kötvényprogram

A Növekedési Kötvényprogram (NKP) keretében kibocsátott kötvényektől eltekintve az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok bekerülési értéke észszerűen közelíti azok valós értékét, ezért az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke nem kerül közzétételre. Az NKP kötvények esetében az amortizált bekerülési értéket és a valós értéket az alábbi táblázat mutatja be:

	2024. június 30.		2023. december 31.	
	(nem auditált)			
	millió Ft		millió Ft	
	Amortizált bekerülési érték	Valós érték	Amortizált bekerülési érték	Valós érték
NKP kötvények	88.796	77.640	89.501	65.899

26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

26.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók eredményét és a kapcsolt felekkel kapcsolatos mérlegben szereplő egyenlegeket az alábbi táblázat tartalmazza. Az egyéb kapcsolt vállalkozások között a kulcspozícióban lévő vezetők olyan közvetlen vagy közvetett vállalatai szerepelnek, amelyek a konszolidációba nem kerülnek bevonásra.

Megjegyzés	2024. június 30.	2023. december 31.
	(nem auditált)	
	millió Ft	millió Ft
Anyavállalat részére nyújtott kölcsönök	0	254
Egyéb kapcsolt vállalatok részére nyújtott kölcsönök	0	0
Társult és közös vezetésű vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	41.396	26.431
Kulcspozícióban lévő vezetők részére nyújtott kölcsönök	30	0
Anyavállalattól kapott kölcsönök	15.953	15.877
Egyéb kapcsolt vállalatoktól kapott kölcsönök	0	45.003
Társult és közös vezetésű vállalkozásoktól kapott kölcsönök	3.413	0
Kulcspozícióban lévő vezetőktől kapott kölcsönök	0	800
Anyavállalattal szembeni vevő és egyéb követelések	0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szembeni vevő és egyéb követelések	130	236
Társult és közös vezetésű vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	15.990	20.508
Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szembeni vevő és egyéb követelések	0	0
Anyavállalattal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	1.035	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	104	50
Társult és közös vezetésű vállalkozásokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	4.499	2.463
Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	5	0

	2024 június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)	2023. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft
Anyavállalattól származó bevétel	11	18
Egyéb kapcsolt vállalatoktól származó bevétel	583	324
Társult és közös vezetésű vállalkozásoktól származó bevétel	2.053	2.315
Kulcspozícióban lévő vezetőktől származó bevétel	270	7
Anyavállalattal szemben felmerülő ráfordítások	429	137
Egyéb kapcsolt vállalattal szemben felmerülő ráfordítások	165	585
Társult és közös vezetésű vállalkozásokkal szemben felmerülő ráfordítások	9.836	914
Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben felmerülő ráfordítások	0	1

26.2 Kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

	2024. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)	2023. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft
Anyavállalat Igazgatósága	16	16
Anyavállalat Felügyelő Bizottsága	14	14
Leányvállalatok kulcspozícióban lévő vezetői	845	718
	875	748
A fentiekből összesen:		
rövid távú munkavállalói juttatás	875	748
munkaviszony megszűnése utáni juttatás	0	0
egyéb, hosszú távú juttatás	0	0
végkielégítés	0	0
részvényalapú kifizetés	0	0

A Csoport kulcspozícióban lévő vezetőnek a WINGHOLDING Zrt. Igazgatóságának és Felügyelő Bizottságának tagjait, a Wing Zrt. menedzsmentjét, Igazgatóságát, Felügyelő Bizottságát, valamint a leányvállalatok vezető tisztségviselőit tekinti, beleértve a leányvállalatok Igazgatósági tagjait, Felügyelő Bizottságainak tagjait, valamint a leányvállalatok menedzsmentjét.

A kulcspozícióban lévő vezetők és az Igazgatóság tagjai összesen 145.165 db WING Zrt. által kibocsátott dolgozói részvényt, illetve 1.397.921 db Echo Investment S.A. részvényt rendelkeznek. A kulcspozícióban lévő vezetők közül 4 fő résztvevő a 26.3. számú megjegyzésben bemutatott Munkavállalói Résztulajdonosi Programban.

26.3 Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások

A Csoport tagja a WING Zrt. 2018. év folyamán Munkavállalói Résztulajdonosi Programot (MRP) indított, amely pénzeszközben teljesített részvényalapú kifizetési ügyletnek minősül. A felmerült kötelezettséget a kötelezettség valós értékén kell értékelni a Csoport valamennyi beszámolási időszak végére és a valós érték változások az adott időszak eredményében kerülnek elszámolásra. A Csoport a 2024. június 30-án végződő félév eredményében az MRP részére juttatott törzsrészvényekkel várható kifizetések kapcsán 317 millió Ft összeget számolt el a tárgyidőszaki eredmény terhére a munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások között.

A kifizetés feltétele, hogy a WING Zrt. teljesítménye a Munkavállalói Résztulajdonosi Program hatályban lévő javadalmazási politikában meghatározott eredményességi mutatókat elérje vagy meghaladja.

A kifizetés valós értéke a Munkavállalói Résztulajdonosi Program részére juttatott WING Zrt. részvények fordulónapi értéke alapján kerül meghatározásra.

A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2024 első félévében 1.063 fő, melyből a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 610 fő, a Wingwert-GCP GmbH és leányvállalatai létszáma 76 fő volt.

27. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Készpénz és bankbetétek	96.913	93.799
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	20.468	18.086
	117.381	111.885

A korlátozottan felhasználható pénzeszközök adósságszolgálat fedezeti számlákat, óvadéki számlákon lévő vevői befizetéseket és bérlői óvadéki számlákat tartalmaznak.

28. Leányvállalatok felvásárlása

2024 első félévében a Csoport nem eszközölt jelentős felvásárlást. A társaságok felvásárlás kapcsán felmerülő vételár 160 millió Ft, amely egy korábbról fennálló kölcsön kompenzálásával került ellentételezésre. A vételár és a nettó eszközérték közötti különbséget a társaságban lévő készletre lett allokálva.

29. Leányvállalatok értékesítése

A Csoport 2024 első félévében egy leányvállalatát értékesítette. Az értékesítés eszközökre, kötelezettségekre, saját tőkére, eredményre, illetve a cash flow-ra gyakorolt hatása nem jelentős.

30. Beszámolási időszakot követő események

Hitelminősítés

A Scope Ratings GmbH („Hitelminősítő”) elvégezte a Winghamolding Zrt. hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Hitelminősítő a felülvizsgálat eredményeképpen fenntartotta a Társaság B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.

Ajánlattétel

A Wingholding Zrt. közvetlen tulajdonában lévő MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-202406) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban „Tpt.”) alapján, mint kijelölt ajánlattevő (a továbbiakban „Ajánlattevő”) a megbízott lebonyolító bankján keresztül vételi ajánlatot küldött az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.; cégjegyzékszám: 01-10-140179) (a továbbiakban „Társaság”) igazgatótanácsa részére a Tpt. 68. §-a szerinti kötelező nyilvános vételre a Társaság által kibocsátott valamennyi, AKKO Invest Nyrt. tőzsrészcsevény vonatkozásában. Az Ajánlattevő az ajánlatot jóváhagyásra benyújtotta a Magyar Nemzeti Bankhoz (a továbbiakban: „MNB”). Az MNB még nem határozott az Ajánlat jóváhagyásáról.

Korábbi kötvény lejárat

Az 1/2021 (ISIN kód: PLO017000046) kötvény lejárat dátuma megváltoztatásra került az eredeti 2025.11.10-ről 2024.09.17-re.

Érték a kibocsátás pénznemében: 183 millió PLN

Érték prezentációs pénznemben: 17.354 millió HUF

Kötvénykibocsátás intézményi befektetők részére

A Csoport 2024.07.18-án 6I/2024-es sorozatú nem fedezett kötvényeket (PLO017000046) bocsátott ki, amelyek bevezetésre kerülnek a Varsói Értéktőzsde által működtetett alternatív kereskedési rendszerbe. A befolyt összeget a Csoport a 2024-ben és 2025-ben lejáratú kötvényállomány refinanszírozására fordítja. A 6I/2024 sorozatú kötvények nyilvános kibocsátására a jóváhagyott, Varsóban bejegyzett Ipopema Securities S.A. megállapodás alapján került sor.

Sorozat	6I/2024
Érték a kibocsátás pénznemében	200 millió PLN
Érték prezentációs pénznemben	18.326 millió HUF
Időtartam	5 év
Kamat	6 havi WIBOR + 4,5% felár

A varsói Office House finanszírozása

2024. július 23-án a Bank Pekao S.A. (hitelügynök) és a Santander Bank Polska S.A. (számlavezető és biztosítéknyújtó ügynök) konzorciális hitelt nyújtott az Echo Investment számára, amelynek értelmében a bankok 103,4 millió euró összegű építési beruházási hitelt és 20 millió PLN összegű forgóeszközhitelt nyújtottak az Echo Investment és az AFI Europe részére. Az Office House, amely a többfunkciós Towarowa 22 projekt első fázisa, várhatóan 2025 tavaszán készül el.

31. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

	2024. június 30. (nem auditált)	2023. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Harmadik felek felé fennálló függő kötelezettségek		
- garanciák és biztosítékok	22.492	21.511
- folyamatban lévő bírósági eljárások	1.663	1.527
	<u>24.155</u>	<u>23.038</u>

A garanciák pénzügyi garanciákat, valamint kezességi megállapodásokat tartalmaznak. 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.