

Jelen dokumentum alapjául szolgáló összevont alaptájékoztató két alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában az alaptájékoztatók együttesen: „**Alaptájékoztató**”), közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2025. április 1. napján kelt, H-KE-III-201/2025. számú határozatában engedélyezte.

Az Alaptájékoztató jelen 2. számú kiegészítése az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló az Európai Parlament és Tanács (EU) 2017/1129 EU rendelete („**Prospektus Rendelet**”) és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („**Tpt.**”) alapján készült.

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

100.000.000 euró keretösszegű

„WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram”

elnevezésű kötvényprogram

Alaptájékoztatójának

2. számú kiegészítése

Az Alaptájékoztató jelen kiegészítésében foglalt valamennyi információért, továbbá bármely információ hiányáért fennálló felelősség kizárólag a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaságot, mint kibocsátót terheli, azaz az Alaptájékoztató jelen kiegészítésében foglalt információkért, továbbá bármely információ hiányáért sem a forgalmazót, sem pedig egyéb személyt nem terhel felelősség.

A Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők az Alaptájékoztató „Kockázati Tényezők” című fejezetben kerülnek bemutatásra. A Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek saját maguknak kell felmérniük, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés.

Az Alaptájékoztató első, 2025. március 19. napján kelt változatának közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2025. április 1. napján kelt, H-KE-III-201/2025. számú határozatával engedélyezte. Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésének közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2025. május 9. napján kelt, H-KE-III-298/2025. számú határozatával engedélyezte.

Budapest, 2025. november 5.

Az Alaptájékoztató jelen 2. számú kiegészítésének közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2025. november 8. napján kelt, H-KE-III-731/2025. számú határozatában engedélyezte. Az Alaptájékoztató és az Alaptájékoztató jelen 2. számú kiegészítése az Alaptájékoztatót jóváhagyó határozat keltétől számítottan 12 hónapig érvényes, vagyis 2026. április 1. napjáig. Az Alaptájékoztató érvényességének lejáratát után már nem áll fenn a Kibocsátónak az a kötelezettsége, miszerint jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok esetén az Alaptájékoztatóhoz kiegészítést kell fűznie.

Tartalomjegyzék

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	Az Alaptájékoztató készítése	4
1.2.	Társasági események	4
1.3.	Az Alaptájékoztató kiegészítése	4
1.4.	Definíciók	4
2.	A KIEGÉSZÍTÉS TARTALMA	5
2.1.	Az Alaptájékoztató II. Kockázati tényezők „1. A WING Csoportra jellemző kockázatok” pontja „Nagyméretű, egyedi kivitelezési projektek” bekezdése az alábbiak szerint módosul:	5
2.2.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „2.1. Könyvvizsgáló adatai” pontja az alábbiak szerint módosul:	6
2.3.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „2.2. Könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változások” pontjának utolsó bekezdése az alábbiak szerint módosul:	6
2.4.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pontjának bevezető része az alábbiak szerint módosul:	6
2.5.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pont „2025” bekezdése az alábbi bekezdésekkel egészül ki:	7
2.6.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pont „Gazdasági környezet” bekezdése az alábbiak szerint módosul:	8
2.7.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pont „Magyarországi események” bekezdése az alábbiak szerint módosul:	8
2.8.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pont „Lengyelországi események” bekezdése az alábbiak szerint módosul:	10
2.9.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pont „Németországi események” bekezdés az alábbiak szerint módosul:	11
2.10.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1.6. A Kibocsátó hitelminősítése” pontja az alábbiak szerint módosul:	12
2.11.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1. Fő tevékenységek” pontja az alábbiak szerint módosul:	12
2.12.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése” pont „Magyarország” bekezdése az alábbi bekezdéssel egészül ki:	13
2.13.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése” pont „Lengyelország” bekezdése az alábbiak szerint módosul:	13
2.14.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése” pont „Németország” bekezdése az alábbiak szerint módosul:	14
2.15.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.1. Irodapiac” pontja az alábbiak szerint módosul:	14
2.16.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.2. Az ipari ingatlanok piaca” pontja az alábbiak szerint módosul:	15
2.17.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.4. Szálloda ingatlanok piaca” pontja az alábbiak szerint módosul:	16
2.18.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.5. Lakáspiac” pontja az alábbiak szerint módosul:	16
2.19.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapítása, alapul szolgáló adatok” pontja „Ingatlanfejlesztési piac” bekezdése az alábbiak szerint módosul:	17
2.20.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapítása, alapul szolgáló adatok” pontja „Ingatlanbefektetési piac” bekezdése az alábbiak szerint módosul:	19
2.21.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „7. Trendek” pontja „Az ingatlanpiaci szegmensek erősödése” bekezdése az alábbiak szerint módosul:	19
2.22.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „7. Trendek” pontja „Az ingatlanfejlesztési tevékenység” bekezdése az alábbiak szerint módosul:	20
2.23.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „7. Trendek” pontja „Az ingatlanbefektetések alakulása” bekezdése az alábbiak szerint módosul:	20
2.24.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.1. Múltbeli pénzügyi információk” pontja az alábbi bekezdéssel egészül ki:	21

2.25.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „12. Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált és nem auditált múltbeli pénzügyi információk” pontja az alábbiak szerint módosul:	21
2.26.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „12.2. Évközi és egyéb pénzügyi információk ” pontja az alábbiak szerint módosul:	32
2.27.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „13.2. A Kibocsátó alapszabálya” pontja az alábbiak szerint módosul:	32
2.28.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „15. Rendelkezésre álló dokumentumok” pontja az alábbival egészül ki:.....	32
2.29.	Az Alaptájékoztató IV. Értékpapíregyzék „7.3. A Kötvénynek a Kibocsátó kérésére vagy hitelminősítési eljárásban való közreműködésével készült hitelminősítése” pontja az alábbiak szerint módosul:	32
2.30.	Az Alaptájékoztató lábjegyzetei az alábbi táblázat szerint módosulnak:	32
2.31.	Az Alaptájékoztató 1. számú melléklete a jelen Kiegészítés 1. számú mellékletére módosul.	35
2.32.	Az Alaptájékoztató 2. számú melléklete a jelen Kiegészítés 2. számú mellékletére módosul.	35
3.	EGYÉB RENDELKEZÉSEK	36
3.1.	FIGYELEMFELHÍVÁS	36
3.2.	BEFEKTETŐ ELÁLLÁSI JOGA	36
4.	FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	36

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503), mint kibocsátó (a továbbiakban: „**Kibocsátó**”), az Alaptájékoztatót a mai napon az alábbiak szerint egészíti ki.

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Az Alaptájékoztató készítése

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503 a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló az Európai Parlament és Tanács (EU) 2017/1129 EU rendelete („**Prospektus Rendelet**”) és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („**Tpt.**”) alapján 2025. április 3. napján alaptájékoztatót tett közzé, amely két alaptájékoztatót foglal magában (a továbbiakban együttesen: „**Alaptájékoztató**”), amelyek alapján a Kibocsátó kötvényprogram keretében az Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetni tervezett („**Tőzsdei Kötvények**”) és oda bevezetni nem tervezett kötvényeket („**Nyilvános Nem Tőzsdei Kötvények**”) kíván nyilvánosan forgalomba hozni (a továbbiakban a Tőzsdei Kötvények és a Nyilvános Nem Tőzsdei Kötvények együttesen: „**Kötvények**”), a 100.000.000 euró keretösszegű Kötvényprogram keretében. Az Alaptájékoztató lezárásának időpontja 2025. március 19. napja volt. Az Alaptájékoztató közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2025. április 1. napján kelt, H-KE-III-201/2025. számú határozatában engedélyezte.

A Kibocsátó az Alaptájékoztató közzététele óta a 2024. évre vonatkozó összevont, auditált pénzügyi beszámoló közzétételére tekintettel elkészítette az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítését. Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítését az MNB a 2025. május 09. napján kelt, H-KE-III-298/2025. számú határozatában hagyta jóvá. Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítése 2025. május 12. napján került közzétételre.

1.2. Társasági események

Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésének közzététele óta eltelt időszakban a következő jelentős társasági események történtek, amelyekre tekintettel a Kibocsátó az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésének közzétételét követően megjelentette az alábbi közzétételeket (továbbiakban: „**Közzététel**”):

2025. július 4.: A Kibocsátó közzétette, hogy a Scope Ratings GmbH elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének felülvizsgálatát, amely eredményeképpen a hitelminősítő megerősítette a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.

2025. július 11.: A Kibocsátó közzétette, hogy a Kibocsátó által HU0000361795 ISIN kód alatt, WINGHOLDING 2025/I kötvény elnevezésű kötvénysorozat vonatkozásában visszafizetési, törlesztési, valamint kamatfizetési kötelezettségének a kötvényre vonatkozó véglegesek feltételek szerinti időpontban maradéktalanul eleget tett.

2025. szeptember 30.: A Kibocsátó közzétette a 2025. féléves jelentését.

2025. október 10.: A Kibocsátó közzétette, hogy a Kibocsátó által közvetetten tulajdonolt Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) az általa képviselt Living VIII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) (továbbiakban: „**Alap**”) keresztlí adásvételi szerződéssel megvásárolta az ingatlan-nyilvántartásban Debrecen belterület 6367/2 hrsz., természetben Debrecenben a Hajnal utca, Alkotmány utca és Csengő utca által határolt területen található 10.925 m² ingatlant. Az Alap az ingatlant lakófejlesztés céljából vásárolta meg.

2025. október 21.: A Kibocsátó közzétette, hogy a Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt LIVING V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási kölcsönszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) összesen 9 726 559 000.- Ft keretösszegben. A kölcsön célja a LeJardin lakófejlesztés II. ütemének finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

2025. november 3.: A Kibocsátó közzétette, hogy a Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Living III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) keresztlí adásvételi szerződést kötött az ingatlan-nyilvántartásban, Budapest XIII. kerület, belterület 26063 hrsz., természetben 1138 Budapest, Váci út 173-177. szám alatt található ingatlanra. A Living III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap az ingatlant fejlesztés céljából vásárolja meg.

1.3. Az Alaptájékoztató kiegészítése

A Kibocsátó az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésének közzététele óta történt társasági eseményekre (1.2. pont), valamint a Kibocsátó 2025. I. féléves jelentésének közzétételére tekintettel elkészítette az Alaptájékoztató jelen 2. számú kiegészítését („**Kiegészítés**”).

A Kiegészítésben a pénzügyi információk tekintetében nem jelentős kerekítési eltérések előfordulhatnak a Kibocsátó által közzétett pénzügyi jelentésekhez képest.

1.4. Definíciók

A Kiegészítésben szereplő nagybetűs szavak, kifejezések az Alaptájékoztatóban meghatározott jelentéssel bírnak. az Alaptájékoztató Kiegészítéssel nem érintett részei változatlan tartalommal maradnak hatályban.

Az Alaptájékoztatónak a Kiegészítéssel közvetlenül érintett részei idézőjelek („”) között szerepelnek.

2. A KIEGÉSZÍTÉS TARTALMA

2.1. Az Alaptájékoztató II. Kockázati tényezők „1. A WING Csoportra jellemző kockázatok” pontja „Nagyméretű, egyedi kivitelezési projektek” bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A WING Csoport árbevételének egy része nagyméretű, egyedi projektekből származik. Ennek következtében kevés számú projekt kivitelezése vagy meg nem valósulása is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Ezen nagyméretű projektek gyakran hosszú – akár több éves – lefolyásúak, számottevő erőforrás tartós lekötését igénylik és számos esetben alvállalkozók bevonásával valósulnak meg, így projekt megkezdése és lezárása között a WING Csoport tevékenységével érintett területeken nem zárható ki a gazdasági környezet, illetve a keresleti-kínálati viszonyok jelentős átalakulása sem.

A WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés esetleges lassulása, a munkanélküliség növekedése, a magyar országkockázat, az infláció emelkedése, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre.

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 az 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 tényezőt 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. A lakásfejlesztések esetén a részben hitelből vásárlók esetében a növekvő hitel kamatok csökkentik a vásárlási kapacitást, amely szűkítheti a keresletet a lakásingatlanok vonatkozásában.

Ezen időszakban a hazai, illetve szinte minden állam inflációs mutatója több évtizedes rekordokat döntött meg. Ingatlanfejlesztői szempontból az energiaárak emelkedése tud jelentős hatást gyakorolni az ingatlan piacra, illetve a magas infláció letörésére hozott jegybanki kamatemelések. Ezen időszak inflációs környezetében az üzemeltetési költségek jelentős növekedése volt tapasztalható. A 2023-as évben az átlagos éves infláció 17,6% volt, mely 2024-re jelentősen lecsökkent A teljes 2024-es év átlagos áremelkedése 3,7% volt, míg 2025. januárban a fogyasztói árak átlagosan 5,5%-kal haladták meg az egy évvel korábbiakat. 2025-ben várhatóan 3,3-4,1% között, míg 2026-ban 2,5 – 3,5% között alakulhat.^{1,2} Az iroda bérleti és üzemeltetési költségek aránya a bérlők költségein belül a Kibocsátó – piaci tapasztalaton alapuló – várakozása szerint 5-6% körül alakul, így a szignifikánsan megemelkedő üzemeltetési költségek relatíve alacsony mértékben fogják növelni a bérlők terheit.

Az infláció letörése érdekében tett jegybanki szigorítások, kamatemelések növelik a nagy finanszírozási igényű, egyes ingatlanfejlesztési projektek kamatterhét. 2024 során a csökkenő infláció következtében, az év eleji 10,75%-os alapkamat szintjét 2024 szeptember végére 6,5%-ra csökkentette az MNB³, mely a WING csoport lakó üzletágában meghatározó finanszírozási költségek csökkenését eredményezik. A WING csoport egyéb projektjeinél (Iroda, Logisztika, Hotel, Retail) a külföldi, meghatározó jegybankok (FED, EKB) kamatdöntései határozzák meg a finanszírozási költségek alakulását a monetáris politikájukon keresztül. Az idei évben a kedvező inflációs adatoknak köszönhetően, mind a két jegybank a kamatsökkentés politikáját kezdte meg, illetve folytatta. A FED az év eleji 5,5%-ról 4,75%-ra csökkentette, míg az EKB 4,5%-ról 3,25%-ra csökkentette az irányadó rátáját. Az alapkamatok csökkenése finanszírozási költségek kedvezőbb alakulását vetíti előre, ami a WING Csoport működésére is kedvező hatást gyakorolhat. A jövőben további kamatsökkentések következhetnek, amennyiben az infláció továbbra is kedvezően alakul. A piaci szakértők (Deutsche Bank 2025-ös piaci előrejelzése szerint⁴) elsősorban az EKB tekintetében további 1,5%-os kamatsökkentést vetítenek előre 2025 végéig.

A 2025. szeptemberében indult kedvezményes, új lakásvásárlásra vonatkozó fix 3%-os kamatozású lakáshitel (Otthon Start) jelentősen befolyásolhatja a magyar lakáspiacot: valószínűleg növeli a keresletet (különösen a fiatalok és az alacsonyabb jövedelműek között) és emelheti a lakásárakat (az olcsóbb és kisebb ingatlanoknál). A program célja a lakásépítések fellendítése is, ami az építőipari szektor számára új lendületet adhat. Hatása elsősorban az olcsóbb, kisebb alapterületű használt lakások piacán lehet. Az újlakás-piacra gyakorolt hatás egyelőre korlátozottabb, mivel a hitelre jogosító ingatlanok esetében árplafon és négyzetméterár-plafon (bruttó 100 millió Ft, ill. bruttó 1,5 millió Ft/m²) van érvényben.⁵

A WING Csoport fejlesztendő ingatlanjaira vonatkozó építőipari szabályozásnak, szabályozási terveknek, illetve az engedélyek megszerzéséhez elvégzendő feladatok a WING Csoport számára esetleg kedvezőtlen változása többletköltségekkel, a fejlesztési idő meghosszabbodásával vagy többlet beruházás-követelményekkel terhelheti a WING Csoportot.

A WING Csoportra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, így különösen nem kizárható, hogy az ingatlanfejlesztőkre –és befektetőkre kivetett, valamint az ingatlanulajdonhoz kapcsolódó adó mértéke növekedhet, valamint újabb adók kerülhetnek kivetésre, növelve ezzel az ingatlanvállalkozások adóterhelését. A vonatkozó adószabályok gyakran és nagymértékben, akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, aminek a WING Csoport árbevételére és eredményességére is hatása lehet.

A fentiekre tekintettel, egy-egy nagyméretű beruházás esetleges sikertelen vagy veszteséges megvalósítása jelentős negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: közepes”

2.2. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „2.1. Könyvvizsgáló adatai” pontja az alábbiak szerint módosul:

“Időtartam	Könyvvizsgáló neve és székhelye	Könyvvizsgáló kamarai tagsága és nyilvántartási száma	Könyvvizgálatért személyében felelős személy neve és lakcíme	Könyvvizgálatért személyében felelős személy kamarai tagsága és nyilvántartási száma
2020.04.28. – 2022.04.27.	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (000083)	Bodor Kornél (1124 Budapest, Veréb utca 4. TT 3.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (005343)
2022.04.27. – 2022.11.22.	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (000083)	Molnár Gábor (1031 Budapest, Muzsla utca 8.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (007239)
2022.11.22-2023.05.31.	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (001464)	Kalavszky Márton (1037 Budapest, Göllöncsér utca 41.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (007413)
2023.06.19-2024.05.31.	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (001464)	Balázs Árpád (1124 Budapest, Dobsinai utca 1. FE 3.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (006931)
2024.05.31-2025.05.31.	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (001464)	Balázs Árpád (1124 Budapest, Dobsinai utca 1. FE 3.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (006931)
2025.05.31-2026.05.31.	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (001464)	Balázs Árpád (1124 Budapest, Dobsinai utca 1. FE 3.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (006931)”

2.3. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „2.2. Könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változások” pontjának utolsó bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (a könyvvizgálatért személyében is felelős személy: Balázs Árpád) könyvvizsgálói megbízatása 2024.05.31. napjától 2025.05.31. napjáig tartó hatállyal meghosszabbításra került a Kibocsátó által. Ezen mandátum lejártával a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (a könyvvizgálatért személyében is felelős személy: Balázs Árpád) könyvvizsgálói megbízatása 2025.05.31. napjától 2026.05.31. napjáig tartó hatállyal is meghosszabbításra került.”

2.4. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pontjának bevezető része az alábbiak szerint módosul:

„A WING Csoport mai struktúrája a Kibocsátó 2009-es alapítását követően alakult ki, de a leánycégek, valamint a befektetési és fejlesztési portfólió cégeinek története korábban kezdődött.

A Wallis Ingatlan Zrt.-t (2007-től WING Zrt.) 1999-ben egy névváltozást követően, új tulajdonosi szerkezettel és új managementtel indították el a Wallis-csoporthoz tartozó társaságok (Wallis Rt., Maköt Rt.), melyek többségi tulajdonosa Veres Tibor volt. A társaság a Wallis-csoport tulajdonában lévő ingatlanok apportálását követően saját ingatlan portfólióval kezdett el működni. A cég fő feladata a portfólióba tartozó ingatlanok vagyonkezelése, fejlesztési koncepciók kialakítása és előkészítése, valamint a fejlesztések megvalósítása volt, amely tevékenységi kör később új, piaci ingatlan projektek (befektetések, fejlesztések) megvalósításával bővült. Ezzel párhuzamosan a cég elkezdte az ingatlanfejlesztési, vagyonkezelési tevékenység teljes spektrumát lefedő szolgáltatásokat végző leányvállalati portfóliójának kialakítását is (tervező cég, fővállalkozó cég, üzemeltető cég, ingatlan ügynökség). A szolgáltató leányvállalatokkal és az ingatlanokat tulajdonló projektcégekkel együtt 1999-től kezdődően lépésről-lépésre létrejött a WING Csoport.

2003-ban sor került a Market Építő Zrt. 51%-ának megvásárlása. A Market Építő Zrt. Magyarország egyik vezető magasépítő vállalkozása. A társaság révén a WING Csoport képessé vált csoportszintű, komplex ingatlanmegoldásokat kínálni partnereinek a tervezés, üzemeltetés, vagyongazdálkodás, bérbeadás mellett ettől az évtől kezdve már a kivitelezés területén is. A WING Csoport 11 éves sikeres együttműködés után 2014-ben értékesítette a Market Építő Zrt.-ben lévő tulajdonrészét.

A WING márkanév bevezetésére 2007-ben került sor, majd a Kibocsátó 2009-ben történt alapítása után a WING Csoport tulajdonosi struktúrája átalakult. A szolgáltató cégek és az ingatlan portfólió elemeinek projektjei egy átláthatóbb, logikusabb cégstruktúra szerint működnek, ahol a Kibocsátó látja el az anyavállalati szerepet. 2009 után a WING Csoport cégeinek tevékenységét továbbra is a WING Zrt. irányítja, amely folyamatosságot biztosít az 1999-ben megkezdett tevékenységekben.

A Kibocsátó meghatározott stratégiai célját követve a WING Csoport, mint stratégiai befektető 2019-ben többségi részesedést szerzett a varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA-ban (a továbbiakban „ECHO Investment”), amivel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépett elő. 2022. év végén újabb jelentős mérföldkővet ért el a Kibocsátó, 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.

Az Echo 2021-ben többségi részesedést szerzett wroclawi székhelyű és működési területű, alapvetően lakásfejlesztő Archicom S.A.-ban. Ezzel az akvizícióval az ECHO Investment a lengyel lakás-szektor legnagyobb szereplői közé emelkedett. 2024 során közel 2.200 lakást értékesített, amelyből 1.076 lakás átadására került sor a vevők részére. Év végén közel 3.600 lakás fejlesztése volt folyamatban, valamint közel 140 ezer m²-nyi értékesíthető lakóterülettel rendelkező terület került megvásárlásra és további 150 ezer m²-nyi terület biztosított jövőbeli fejlesztésre. Mindezek mellett az ECHO Investment a lengyel kereskedelmi ingatlanpiac, ezen belül is leginkább az irodapiac és lakásbérbeadási piac sikeres résztvevője. Ezt bizonyítja, hogy 2024 végére összesen 5.798 bérlakással rendelkezett, illetve több, mint 4.000 bérlakás építése, illetve tervezése van folyamatban. 2024 végére összesen 1.691 bérlakás átadása történt meg, és 2025 év elején további 1.100 lakás átadását tervezik, elérve ezzel a 6.900 lakásból álló működési portfóliót. A vállalat törekvése, hogy 2027 elejére elérje a 11.000 db-os bérlakásállományt – megőrizve ezzel piacvezető pozícióját –, melyből 9.800 lakás már szerződéssel biztosított. 2025 első félévének végén 1.162 lakás értékesítésére került sor, 404 lakást adtak át. 1.674 db lakás fejlesztése kezdődött meg 2025 első felében és jelenleg összesen 5.322 lakás áll fejlesztés alatt. A Resi4Rent bérlakásplatform portfólió értékesítésnek sikeres zárását követően összesen 5.322 lakóegység kerül a hamburgi székhelyű, TAG Immobilien csoporthoz tartozó Vantage Development tulajdonába. A vállalat törekvése, hogy 2027-re elérje a 10.000 db-os bérlakásállományt. 2025 első félévének végén 1.988 db bérlakás állt fejlesztés alatt és további 1.631 bérlakás fejlesztésének indítását van tervben ebben az évben.

2022. év végén újabb jelentős mérföldkővet ért el a Kibocsátó, amikor a stratégiai céljának megvalósítása érdekében a Társaság közvetett tulajdonában álló Wingwert-GCP GmbH részvény adásvételi szerződést írt alá a németországi Bauwert AG (a továbbiakban „Bauwert”) 54%-os tulajdonosi részesedésének megvásárlására vonatkozóan. A Bauwert 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 5 milliárd eurót. A Bauwert jelenleg folyamatban lévő projektjeinek jövőbeli értéke meghaladja a 3,5 milliárd eurót, melyek Berlinben és a német főváros agglomerációjában, elsőrangú városi helyszíneken, illetve dinamikus fejlődő elővárosi területeken találhatók. Öt nagy projekt van kivitelezés alatt, összesen kb. 82 ezer m² értékesíthető lakó- és kereskedelmi területtel Berlinben, és jelenleg további kb. 335 ezer m² értékesíthető terület fejlesztésének előkészítése zajlik összesen további 5 projektben.

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 legkiválóbbjai, leghozzáértőbbjei közé tartozó szereplőket bízza meg, akik a korábban, részben másol megszerzett tudásukat és tapasztalataikat kamatoztatják a WING Csoport érdekében. Munkájuk fontos része a WING Csoport 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.”

2.5. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pont „2025” bekezdése az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

„2025. július 4.: A Kibocsátó közzétette, hogy a Scope Ratings GmbH elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének felülvizsgálatát, amely eredményeképpen a hitelminősítő megerősítette a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.

2025. július 11.: A Kibocsátó közzétette, hogy a Kibocsátó által HU0000361795 ISIN kód alatt, WINGHOLDING 2025/I kötvény elnevezésű kötvénysorozat vonatkozásában visszafizetési, törlesztési, valamint kamatfizetési kötelezettségének a kötvényre vonatkozó végleges feltételek szerinti időpontban maradéktalanul eleget tett.

2025. szeptember 30.: A Kibocsátó közzétette a 2025. féléves jelentését.

2025. október 10.: A Kibocsátó közzétette, hogy a Kibocsátó által közvetetten tulajdonolt Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.), az általa képviselt Living VIII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) (továbbiakban: „Alap”) keresztül adásvételi szerződéssel megvásárolta az ingatlan-nyilvántartásban Debrecen belterület 6367/2 hrsz., természetben Debrecenben a Hajnal utca, Alkotmány utca és Csengő utca által határolt területen található 10.925 m² ingatlant. Az Alap az ingatlant lakófejlesztés céljából vásárolta meg.

2025. október 21.: A Kibocsátó közzétette, hogy a Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt LIVING V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási kölcsönszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) összesen 9 726 559 000.- Ft keretösszegben. A kölcsön célja a LeJardin lakófejlesztés II. ütemének finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésüését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

2025. november 3.: A Kibocsátó közzétette, hogy a Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Living III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) keresztül adásvételi szerződést kötött az ingatlannyilvántartásban, Budapest XIII. kerület, belterület 26063 hrsz., természetben 1138 Budapest, Váci út 173-177. szám alatt található ingatlanra. A Living III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap az ingatlant fejlesztés céljából vásárolja meg.”

2.6. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pont „Gazdasági környezet” bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Gazdasági környezet

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

A makrogazdasági környezetet a 2020. márciusában Európában nagy gyorsasággal terjedő koronavírus járvány, majd 2022. február végén kirobbant orosz-ukrán háború alapvetően megváltoztatta. Nehéz megbecsülni ezen eseményeknek közép- és hosszú távú pénzügyi hatását. Ezen események hatásaira válaszul a Kibocsátó működésével rendkívüli intézkedéseket fogadtak el a válság- illetve veszélyhelyzet pénzügyi és gazdasági hatásainak enyhítésére. Az ilyen rendkívüli intézkedések negatívan befolyásolhatják a WING Csoport jóvedelmességét.

Az ukrán határhoz való földrajzi közelség és a háborúban érintett országokkal folytatott külkereskedelem nagyobb súlya miatt a háború gazdasági hatásai elsősorban Európában, és különösen a kelet-közép-európai régióban jelentkeznek. Az OECD legfrissebb gazdasági kilátásai szerint a globális gazdaság a jelentős kihívások ellenére is ellenálló marad. Várakozásai szerint globális GDP-növekedés várható, a 2024-es 3,2%-ról 2025-ben 3,3%-ot prognosztizál. A maginfláció a fejlett gazdaságok közel felében és a feltörekvő gazdaságok mintegy 60%-ban visszatért a jegybankok célszintjére. Az OECD-országok átlagos inflációja a 2024. évi 5,4%-ról jövőre idén 3,8%-ra, 2026-ra pedig 3%-ra lassul.⁶ Az elmúlt hónapokban megkötött kereskedelmi megállapodások hatására a globális konjunktúrakilátások némileg javultak 2025-ben. 2025 második negyedévében az Egyesült Államokban 2,1%-os, Kínában pedig 5,2%-os bővülést regisztráltak az előző év azonos időszakához képest.⁷ Az OECD elemzése szerint a globális GDP növekedés 2024-es 3,3%-ról 2025-ben 3,2%-ra csökken, 2026-ban pedig 2,9% körül alakul. A globális inflációs folyamatok vegyes képet mutatnak: az OECD tagországok több mint felében a jegybanki célokat meghaladó inflációs rátákat regisztráltak 2025 augusztusában. Az OECD-országok átlagos inflációja a 2024. évi 5,4%-ról 2025 júliusában 4,1%-ra csökkent, 2026-ra pedig várhatóan 3,2%-ra lassul.⁸

A munkaerőpiac fokozatos gyengülése tapasztalható, de a munkanélküliség történelmi mércével mérve továbbra is alacsony. A nominális bérek erőteljes növekedése és a folyamatos deflációs tendencia támogatja a háztartások reáljóvedelmét. Ugyanakkor a fogyasztói kiadások növekedése a legtöbb országban továbbra is visszafogott, ami a gyenge fogyasztói bizalmat tükrözi. A világkereskedelem 2025-ben várhatóan 1,8%-kal nő a Világbank előrejelzése szerint.⁹ 2023. őszén kirobbant gázai konfliktus következményeként a jemeni húsi lázadók 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. A továbbra is aktív konfliktusok és azok eszkalációs lehetőségei kockázati tényezőt jelentenek az európai energiaellátásra és kereskedelmi kapcsolatokra.”

2.7. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pont „Magyarországi események” bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Magyarországi események

2022. harmadik negyedévéől a magyar gazdasági növekedés lelassult és négy negyedéven keresztül technikai recesszióban volt. 2023. egészét nézve 0,9%-kal csökkent a magyar gazdaság, ami jelentős csökkenésnek minősíthető az előző, 2022-es 4,6%-os bővüléshez képest. A 2023. évi növekedést mind belső, mind külső keresleti tényezők lassították. A reáljóvedelmek mérséklődése, az emelkedő vállalati költségek, az állami beruházások visszafogása és a szigorúbb kamatkörnyezet egyaránt visszafogták a belföldi keresletet. 2024. első negyedévében megindulni látszott a hazai gazdasági növekedés, 0,7%-kal, viszont a második negyedévben 0,2%-kal csökkent, ami jól mutatja ugyanakkor a gazdasági kilátások jelentős bizonytalanságát. 2024. Q3-ban további 0,7%-kal zsugorodott a bruttó hazai össztermék kibocsátása, amivel Magyarország ismét technikai recesszióba került, azonban a negyedik negyedévben a gazdaság teljesítménye már 0,5%-kal bővült.¹⁰ A kilátások bizonytalanságát erősíti az európai – elsősorban német – gazdaság gyengélkedése, valamint a 2025-ben hivatalba lépett, új Trump adminisztráció vezette USA által esetleg az európai termékekre is kivetésre kerülő import vámok, melyek negatív sokként érhetik az európai gyártókat. A teljes 2024-es év átlagos áremelkedése 3,7% volt, 2025-ben 3,3-4,1% között, míg 2026-ban 2,5 – 3,5% között alakulhat.¹¹ 2025 második negyedévében is visszafogott maradt a hazai gazdasági növekedés: a magyar gazdaság 2025 második negyedévében éves összevetésben 0,1%-kal, míg az előző negyedévhez képest 0,4%-kal bővült. A hazai reálgazdasági folyamatokat a második negyedévben is kettősség jellemezte: a GDP növekedését elsősorban a lakossági fogyasztás élénk bővülése okozta, miközben a beruházások csökkenése folytatódott.

2022. második felétől kezdődően a bankok szigorították a hitelsztenderdeken, ami párosulva a megnövekedett kamatköltségekkel a hitelezés lassulását okozta. 2022-ben és 2023. első három negyedévében a forinthitelek átlagos kamatlába a jegybanki kamatemelések következtében jelentősen növekedett, aminek hatására a vállalati szektor – elsősorban a nagyvállalati – a devizahitelek irányába fordult. A 2023. februártól tapasztalható erőteljes defláció és a pénzügyi piacok stabilitása lehetővé tette, hogy az MNB az alapkamatot a 2023. szeptemberi 13,0%-os csúcsról 2024. szeptember végére 6,5%-ra csökkentette, megfizetve azt egy év leforgása alatt. Az MNB az alapkamatot azóta is változatlanul tartja. A 2023. harmadik negyedévéig dráguló hitelnyújtási lehetőségek negatívan befolyásolták a WING Csoport jóvedelmességét, de az alapkamat csökkenő tendenciájával párhuzamosan tapasztalható hitelkamat csökkenés a jóvedelmesség növekedésének irányába hat. A hazai hitelezést továbbra is kettősség jellemzi: a háztartási hitelezés élénkítése folytatódott, míg a vállalati szegmensben nem történt érdemi fordulat. A

bankok a hosszú lejáratú, beruházási hitelkereslet tekintetében további visszaesésre számítanak. Az MNB előrejelzése szerint a vállalati hitelállomány 2025-ben és 2026-ban is 2,0%-kal bővülhet.

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 infláció. A külső és a belső tényezők egyaránt a defláció 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 hatásai. A szigorú monetáris kondíciók elősegítették a másodkörös inflációs hatások mérséklését és az inflációs várakozások ismételt horgonyzását. A deflációs folyamat felgyorsulását támogatták a 2022. évi magas bázisok. 2024. elején folytatódott a hazai infláció csökkenése, novemberben 3,7%-on alakult a fogyasztóiár-index, decemberre azonban felgyorsult az áremelkedés, az éves infláció 4,6% lett a KSH adatai alapján.¹² Az infláció a 2025 év eleji szintekhez képest mérséklődött az elmúlt hónapokban, míg az év hátralévő részében várhatóan továbbra is a toleranciasáv felett alakul. 2025 augusztusban az infláció az előző hónaphoz hasonlóan 4,3%-on alakult. A hatósági és az önkéntes árkorlátozó intézkedések jelentős inflációmérséklő hatással bírtak, ugyanakkor ezen körön kívül továbbra is erős vállalati átárzások figyelhetők meg. Az áremelkedés üteme 2026 elején mérséklődhet tartósan a toleranciasávba és 2027 elején érheti el a 3%-os inflációs célt. Éves átlagban idén a júniusi előrejelzéshez képest némileg alacsonyabban, 4,6%-on, 2026-ban pedig kissé magasabban, 3,8%-on alakulhat a fogyasztóiár-index. 2027-ben 3,0%-os infláció várható.¹³

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). Az amerikai választásokat követően az említett sávból kitört és 415 Ft-ig gyengült a forint árfolyama az euróval szemben. A gyengülés elsődleges oka, hogy az új amerikai adminisztráció várhatóan protekcionista gazdaságpolitikát fog folytatni, ami erősíti a dollár árfolyamát és gyengíti a feltörekvő piacok devizáját. A protekcionista gazdaságpolitikának várhatóan inflatorikus hatása lesz, aminek következtében az amerikai jegybank kamatcsökkentésének a tere alacsony, ezáltal magasabb hozamot kínál majd a befektetőknek, ami erősíti a dollár árfolyamát. Az amerikai hozamszintek növekedésének köszönhetően a kamatprémium lecsökkent a feltörekvő országok esetében, amely helyzet tartóssága tovább gyengítheti ezen gazdaságok devizáját, így a forint árfolyama is 400 Ft felett ragadhat. 2025 első felében a forint összességében mintegy 3 százalékkal erősödött az euróval szemben, amelyet leginkább a nemzetközi folyamatok következtében élenkülő kockázatvállalási hajlandóság, illetve a hazai monetáris politika szigorú üzenetei is támogatták.¹⁴

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 21% csökkenést jelent a 2023 azonos időszakához képest. 2024 egészét tekintve a befektetési piaci visszafogott maradt, előzetes elemzések szerint a tranzakciós volumen közel 400 mEUR volt éves szinten. A nagyszabású ügyletek hiánya súlyosan befolyásolta az általános piaci teljesítményt, mivel a tevékenység nagy része a 30 mEUR alatti eszközökre koncentrált. A bizonytalan piaci környezet, a recessziós félelmek, a kedvezőtlen globális konjunktúra kilátások és a megnövekedett finanszírozási költségek miatt 2025-ben is alacsonyabb befektetői aktivitás várható. A 2024. első felében realizált tranzakciók 49%-át retail projektek tették ki. Az ipari szegmens aránya 21% volt, a szállodáké 16%, míg az irodaprojektek a tranzakciók alig 14%-át adták a teljes volumennek. 2024-ben, 2023-hoz képest a prémium hozamok mértékét leginkább a megugró kamatráták és a finanszírozási környezet megváltozása befolyásolta: a hozamok minden ingatlanpiaci szegmensben növekvő tendenciát mutattak. A CBRE értékelése szerint jelenleg Budapesten a prémium irodák esetében a hozam 7%, míg a kiskereskedelmi ingatlanoknál 6,0-7,25% - adott szegmenstől függően –, az ipari-logisztikai ingatlanoknál 7,0%.¹⁵

Az irodapiac az ESTON elemzése¹⁶ alapján a teljes modern irodaállomány 2024-ben összesen 4.455.615 m², melyen belül 3.604.010 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 851.605 m² saját tulajdonú irodaház található. 2024 negyedik negyedévében a budapesti modern irodaállomány 2.150 m² irodaterülettel bővült. Az üresedési ráta 2024 negyedik negyedévében enyhén emelkedve elérte a 14,1%-ot, így az előző negyedévhez képest 0,1 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 0,8 százalékponttal növekedett. 2024 negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát KözpontiBuda alpiacra regisztráltak (8,0%), míg a legmagasabb érték, változatlanul az agglomerációban volt mérhető (28,6%). Nettó abszorpció a negyedik negyedév során negatív tartományba fordult -2.880 négyzetméterrel, az éves eredmények azonban továbbra is pozitív értéket mutatnak, összesen 47.665 négyzetmétert tettek ki 2024-ben. Nettó abszorpció 2025 második negyedév során pozitív tartományba fordult 57.000 négyzetméterrel.¹⁷ A CBRE¹⁸ 2024. Q4-es riportja alapján jelenleg 529 ezer m²-nyi irodaterület kivitelezése van folyamatban, melyet a következő 3 évben adnak át. Ezek előbérleti állományuk magas, tekintettel, hogy elsősorban kormányzati vállalkozásokhoz köthetők, ugyanakkor az új irodaterületek átadásával az alacsonyabb kategóriás irodaállományban jelentős kihasználatlanság jelentkezhet 2025-2027 környékén. 2025. januári adatok alapján a létező „A” kategóriás irodák átlagos bérleti díja 17 €/m²/hó, ami 1%-os növekedést jelent év/év alapon. A folyamatban lévő irodáknál a bérleti díj 20-23 €/m²/hó körül alakul. A prime rent 25 €/m²/hó.

2024 negyedik negyedév végén a teljes országos modern ipari/logisztikai állomány 5.552.475 m²-t tett ki. Ebből a fővárosban és környékén található 3.755.750 m², míg a regionális hazai állomány 1.796.725 m². 2024 negyedik negyedévében öt épülettel, összesen 143.295 m²-rel bővült a spekulatív állomány a fővárosban. A regionális piacokon még ennél is több, 8 új épület átadására került sor összesen 132.760 m²-en. A fővárosi és vidéki új átadások együtt összesen 276.055 m²-t tettek ki. 2025 második negyedévében egy új projekttel, a HelloParks Alsónémedi (AN1) épületének átadásával 59.290 m²-rel bővült a spekulatív ipari/logisztikai állomány a fővárosban. A regionális piacokon további három fejlesztés készült el, amelyek összesen 32.030 m²-t tettek ki. A fővárosi és vidéki átadások együttesen 91.320 m²-rel növelték az országos állományt

Az üresedési ráta 2024 negyedik negyedévében, Budapest esetében 7,9%, ami 1,7 százalékpontos csökkenést jelent az előző negyedévben regisztrált kihasználatlansághoz képest, éves összehasonlításban pedig 0,6 százalékponttal alacsonyabb az egy évvel korábbi üresedési rátahoz viszonyítva. A negyedév végén összesen 298.250 m² iparilogisztikai terület állt üresen Budapesten és környékén. A regionális hazai spekulatív ingatlan állományban 122.155 m² üres területet rögzítettünk, ami 6,8%-os kihasználatlanságnak felel meg. 2025 második negyedévében a budapesti agglomeráció üresedési rátája 13,4%-ra emelkedett, szemben az előző negyedévben mért 10,6%-kal. A negyedév végén összesen 516.340 m² ipari-logisztikai terület állt üresen a fővárosban és környékén. A regionális spekulatív állomány esetében 213.610 m²-nyi kihasználatlan területet rögzítettünk, ami

10,8%-os üresedési rátának felel meg. Ennek megfelelően az országos kihasználtsági mutató 2025 második negyedévében 12,5%-on állt.

2024 negyedik negyedévében a teljes bérleti kereslet a főváros és környékén 225.960 m²-t tett ki, ami 28%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakában regisztrált volumenhez képest. A szerződeshosszabbítások nélküli nettó kereslet 81.630 m²-t tett ki a negyedik negyedévében. 2024 negyedik negyedévében a fővárosban és környékén az új szerződések 27%-kal, míg a szerződeshosszabbítások 64%-kal járultak hozzá a teljes kereslethez. A bővülésre vonatkozó szerződések csupán 9%-ot tettek ki a teljes keresletből. 2025 második negyedévében a teljes bérleti kereslet a fővárosban és környékén 201.680 m²-t tett ki, ami 7%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A szerződeshosszabbítások nélküli nettó kereslet 120.460 m² volt a negyedév során. 2025 második negyedévében Budapest és környékének piacán az új szerződések a teljes kereslet 26%-át tették ki, míg a szerződeshosszabbítások 40%-os arányban járultak hozzá a teljes volumenhez. A bővülések 20%-ot képviseltek, az előbérleti szerződések pedig 14%-ot tettek ki.

A nettó abszorpció a fővárosban és környékén 2024 negyedik negyedévében 177.000 m²-t, a regionális piacokon pedig 120.390 m²-t tett ki. A bérleti díj az „A” kategóriás big-box ingatlanok esetében 5,7 €/m²/hó-ra emelkedett. A kivitelezési fázisban lévő csarnokok esetében a bruttó bérleti díj (headline rent) 5,3 – 5,6 €/m²/hó körül alakulnak.¹⁹ A korrigált nettó abszorpció a fővárosban és környékén -54.680 m² volt, míg a regionális piacokon a nettó abszorpció 6.740 m²-t ért el, és így országos szinten a teljes érték negatív maradt, -47.940 m²-rel.²⁰

2.8. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pont „Lengyelországi események” bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Lengyelországi események

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

Az infláció Lengyelországban a régió többi országához hasonlóan több évtizedes csúcsot ért el 18,4%-kal 2023. februárjában, amely mögött a globális okok mellett belső, hazai tényezők is meghúzódnak. Ezt követően, alig egy év alatt 2024. márciusára 1,9%-ra csökkent a lengyelországi infláció, azonban decemberre 4,7%-ra növekedett és rövid távon 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 alakulhat Lengyelországban az infláció, átlagos 5,4%-os értéket vetítenek előre, de a második félévre vonatkozó kilátások már pozitívak.²¹ 2024-ben az éves átlagos inflációs ráta végül 3,7% lett köszönhetően a monetáris intézkedéseknek, illetve az élelmiszer- és energiaárak stabilizálódásának. 2025 első negyedévében az infláció 4,9%-ot tett ki éves szinten, ami meghaladta a Lengyel Nemzeti Bank (NBP) inflációs célját. Áprilisban és májusban a fogyasztói árak növekedése csökkent (éves szinten 4,3%-ra, illetve 4,0%-ra). A Lengyel Nemzeti Bank legutolsó prognózisa szerint az infláció 2025-ben 3,5–4,4% között, 2026-ban 1,7–4,5% között, 2027-ben pedig 0,9–3,8% között alakulhat.²² Az infláció letörése érdekében a lengyel jegybank az alapkamat szintjét 2021. októberétől kezdődően fokozatosan 6,75%-ra emelte, mely csúcsot 2022. szeptemberében ért el. A lengyel jegybank 2023. szeptemberben és októberben két lépésben 5,75%-ra csökkentette az alapkamatot, melyet 2025. májusban 50 bázisponttal 5,25%-ra csökkentette irányadó rátáját, majd júniusban változatlan szinten tartotta.²³ A kamatsökkentés növelheti a hitelezést, ami pozitívan hat a beruházásokra, illetve a lakossági fogyasztásra. Tekintettel arra, hogy a lengyel alapkamat nem emelkedett meg olyan drasztikus mértékben, mint az Magyarországon történt, illetve jelenleg is alacsonyabb szinten áll, a helyi devizában finanszírozott projektek kamatköltségének jóval kevésbé vált kitétté a WING Csoport a lengyel piacon. A lengyel jegybank céljai között szerepel, hogy az inflációt mihamarabb letörje és megakadályozza, hogy az a jelenlegi magas szinten stabilizálódjon.

2024-ben a lengyel gazdaság kimagaslóan jól teljesített és év/év alapon 2,9%-kal tudott növekedni a szerény 0,2%-os 2023-as GDP növekedés után. A gazdasági növekedést elsősorban a fogyasztás – 3,1%-kal növekedett – a beruházások – ezek 1,3%-kal nőttek – és az állami beruházások – 7%-kal nőtt – támogatták. Árnyalja a gazdasági növekedési kilátásokat az a tény, hogy az eurozóna, mely a lengyel gazdaság legfontosabb export piacát jelentős gazdasági lassulásban van 2024-ben, valamint az állami beruházások elsősorban a védelmi beruházásokra összpontosítanak geopolitikai okok miatt. Az előrejelzések szerint 2025-ben 3% feletti növekedést érhet el Lengyelország. A gazdasági növekedés motorja a magas lakossági fogyasztás és állami beruházások maradhatnak, ami mellé magasabb államháztartási hiány is társulhat.²⁴

A munkaerőpiac a kedvezőtlen gazdasági környezet ellenére is relatív erős maradt, a munkanélküliségi ráta – 2023-as évhez képest változatlanul – 2024 év végén 5,1% volt. 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 újrakezbeszélésének potenciális nehézségei ellen kívántak védekezni. A munkaerőpiaci feszességet csökkenti az orosz-ukrán háború kitörése óta az országba áramlott, rekord számú ukrán menekült jelenléte. A munkanélküliség emelkedése mögött részben a nagyszámú ukrán bevándorló megjelenése húzódik meg. A minimálbér az elmúlt időszakban jelentősen növekedett. 2023-ban két lépésben 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 vállalati szférában pedig közel kétszámjegyű (8,9%-os) maradt. A jelentős bémővekedés a lengyel inflációt is fűti a háztartások fogyasztásán keresztül.²⁵

2023-ban a lengyelországi ingatlanbefektetési tranzakciók teljes volumene 2,1 mrd EUR volt, ami 65% csökkenést jelent az előző évhez képest. Ellenben 2024-ben visszapattanás volt tapasztalható a lengyel piacon, mivel a befektetések volumene meghaladta a 4,5 mrd EUR-t, ami 239%-os emelkedést jelent év/év alapon. 2023-as volumen 2010. óta a leggyengébb éve volt a lengyel ingatlansektornak. 2023-ban jelentős rés alakult ki az árazást tekintve az eladók, illetve vevők között, mely rés 2024-ben elkezdődött bezárulni, ami a tranzakciószámok növekedését okozta.²⁶ A lengyelországi ingatlanbefektetési tranzakciók teljes volumene 2024-ben új lendületet vett és a tranzakciós volumen meghaladta az 5 milliárd EUR-t, amelynek nagy részét az iroda (33%) és a retail szektor (32%) adta, az ipar 25%-át, a lakás és hotel 10%-át tette ki. Az év első fele viszonylag csendes volt, viszont a második félévben felpeteszült a piac: az éves tranzakciós volumen mintegy 46% az utolsó negyedévben teljesült. Ez volt az elmúlt évek legerősebb negyedéve is a Covid okozta pandémia óta és a második legnagyobb negyedéves volumen, amit valaha mértek a lengyel ingatlanpiacon. A 2025-ös kilátások még pozitívabban és a befektetők nagy része abban bízik, hogy 2025 második félévétől egyértelműen helyreáll a lengyel ingatlanpiac. 2025 első félévében a lengyelországi prémium hozamok minden ingatlanpiaci szegmensben emelkedő tendenciát mutattak, hasonlóan az előző évekhez. A Cushman értékelése szerint az irodánál 2025 félévkor 5,75%, a kiskereskedelmi ingatlanoknál 6,45%, az ipari-logisztikai ingatlanoknál 6,50% volt a jellemző hozam.²⁷

A teljes varsói irodapiac állománya majdnem 6,3 millió m²-t tett ki 2024-ben. 2024. kezdete óta 104 ezer m² új irodával bővült az állomány. Az év végén a kihasználtsági ráta Varsóban 10,6%-on állt, mely 1%-os javulást jelent év/év alapon. Az irodák iránti kereslet Varsóban meghaladta a 740 ezer m²-t 2024-ben, ami hasonló aktivitásnak felel meg, mint a korábbi évben. A teljes keresleten belül a szerződeshosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 46%-kal, míg az új szerződések aránya 43%, ami csökkenést mutat a 2023-as szinthez képest (51%). A bérleti díjak Varsó belső területében jellemzően 18-28 €/m²/hó körül alakulnak, ami némi emelkedést jelent az előző negyedévekhez képest. A prime yield 2024-ben 6% volt.²⁸

A regionális városok irodapiacán év eleje óta 75.600 m²-rel bővült az irodaállomány, meghaladva a 6,7 millió m²-ert. A kihasználatlanság év/év alapon 0,4%-kal 17,3%-ra csökkent, ugyanakkor jelentős eltérés mutatkozik egyes régiók alapján. Szczecinben a legalacsonyabb a kihasználatlanság, 6,8%-kal, míg Lódzban a legmagasabb 21,1%-kal. Pozitív fejleményként vehető figyelembe, hogy a bérbeadási tranzakciós volumen év/év alapon 13%-kal növekedett, elérve 2024 Q3 végére az 509 ezer m²-ert. A bérleti díjak jellemzően 11,5-18 €/m²/hó körül alakulnak, mely nem mutat jelentős változást.

Az ipari és logisztikai szektor állománya 2024. közepén meghaladta a 33 millió m²-ert, valamint további 2 millió m² van jelenleg kivitelezés alatt. 2024. első felében relatíve magas bérleti aktivitás mellett zajlott. Az új szerződések aránya 50%-ról 54%-ra növekedett év/év alapon. A bérleti díjak mérsékelt emelkedést mutatnak. A varsói régióban 6,5 €/m²/hó, míg a regionális piacokon 4,5-5,5 €/m²/hó bérleti díjak figyelhetők meg. A kihasználatlansági ráta 8,2%-ot ért el, ami 1,6%-kal magasabb év/év alapon, ami elsősorban 2022. óta bekövetkezett nagy mennyiségű új átadásnak köszönhető. Az ECHO Csoport nem aktív az ipari és logisztikai szektorban.

A lengyel, modern kiskereskedelmi állomány jelenleg meghaladja a 13 millió m²-ert. 2024. első három negyedévében 337 ezer m²-rel bővült eddig a piac. A bővülést elsősorban a retail parkok számának a növekedése, illetve bővítése okozzák. Jelentős továbbá a kivitelezés alatt álló állomány, mely 337,6 ezer m²-ert tett ki 2024 Q3 végén. Az üresedés alacsonynak tekinthető, mely 3,3% körül alakult átlagosan 2024-ben. A bérleti díjak 2024-ben továbbra is stabil szinten maradtak. 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.

A lengyel értékesítési célú lakóingatlan szektort 2024. második negyedévében alapvetően a kivárák 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. 2024. negyedik negyedévében a hat legnagyobb lengyel városban összesen 9.600 lakás került értékesítésre, ez 4,9%-kal magasabb a negyedéves összehasonlítást tekintve. 2024-ben összesen 40.000 lakás kelt el, ami valamivel magasabb, mint a 2022-es év volt, de nagymértékben (31%-kal) elmarad 2023-tól. Ennek, illetve a kínálati többlet ellenére a lakásárak továbbra is növekedést mutatnak, ez alól egyedül Wrocław-i piac mutat ellentétes képet. Az elmúlt 12 hónapban legnagyobb mértékben Lódzban növekedtek a lakásárak 16,4%-kal, Varsóban, Krakóban és Tri-Cityben a növekedés 8-10% között mozgott, míg Wrocławban és Poznańban az évi növekedés szignifikánsan alacsonyabb maradt (4,5%-5,1%). Az új lakások átlagos bruttó kínálati ára Varsóban 18.900 PLN/m², Krakóban és Tri-City-ben 16.800-16.900 PLN/m², a többi nagyvárosban 11.800-14.900 PLN/m².²⁹

A lengyel bérbeadási célú intézményi lakóingatlan szektor (Private Rented Sector, PRS) 2024-ben 23.650 lakásszámra növekedett, ami 46%-os növekedést jelent, egy év alatt. A jelenleg kivitelezés alatt lévő állomány 14.500 egységre nőtt. A teljes lengyel lakásállomány alig 0,1% jelenleg bérlakás, ugyanakkor jelentős növekedés előtt áll a piac. Szakértői előrejelzések szerint 2028 végére 80.000 egységre növekedhet az állomány nagysága. 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 bérlakások átlagos bérleti díja jelenleg 100-118 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 kényszerült Lengyelországban maradni. Továbbá a lakásárak elmúlt évben tapasztalt, egyes városokban 20% körüli emelkedése is a bérlakáspiac erősödését mozdíthatja elő.³⁰

2.9. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pont „Németországi események” bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„Németországi események

A Bauwert AG-ben szerzett többségi tulajdonszerzés óta a WING Csoport teljesítménye kitett a németországi, elsősorban berlini gazdasági folyamatoknak és üzleti környezetnek.

Az infláció Németországban hasonlóan más régiós országokhoz hasonlóan több évtizedes csúcsot ért el az elmúlt 2 évben. Az infláció 2022. októberi 11,6%-os csúcspontjára 2024. decemberre 2,8%-ra lassult, aminek oka elsősorban a csökkenő energiaár, ami 5,1%-kal csökkent év/év alapon. A csökkenő infláció mögött részben a német gazdaság lassulása is szerepet játszik. 2024 teljes egészét tekintve az éves átlagos áremelkedés 2,2% volt, mely elemzői várakozások szerint a későbbiekben még tovább csökkenhet, azonban az inflációs sokkot megelőző időszakhoz képest magasabb szinten ragadhat az infláció³¹. A legfrissebb adatok alapján 2025 augusztusában a német infláció a júliusi 1,8%-ról 2,1%-ra változott. Az élelmiszerek és a szolgáltatások árai továbbra is emelkedő tendenciát mutatnak, ami ellensúlyozza az energiaárak csökkenését. Németország nagymértékű költségvetési kiadásnövelést fogadott el 2025. március 21-én, amelyet bő 10 év alatt tervez végrehajtani az infrastruktúra fejlesztésének és a hadiipari kapacitások növelésének céljából. Ez a költségvetési lazítás jelentős gazdaságpolitikai fordulatot jelent Németországban, amelyet évtizedek óta a fiskális konzervativizmus jellemezett. A csökkenő infláció mögött részben a német gazdaság lassulása is szerepet játszik. Németország gazdasági teljesítménye 2025. első negyedévében stagnált 2024 első negyedéhez képest.³²

Tekintettel arra, hogy Németország euroövezeti tag, ezért az országban meghatározó alapkamat szintje is az Európai Központi Bank által meghatározott monetáris politikától függ. Mivel a német gazdaság a legfajtyúlósabb az Európai Unióban és így az eurozónában, a közös valuta monetáris politikájára nagymértékben függ a német makrogazdasági helyzetétől. 2022-ben felpörgött inflációs sokk következtében – párhuzamosan más jegybankokkal – az EKB jelentősen növelte alapkamatszintjét, melynek következtében 2022. júliustól 2023. szeptemberéig a korábbi 0%-ról 4,5%-ra növelte az alapkamatszintjét. A 2022. októberi 10,6%-os inflációs csúcsról 2024. februárra 2,6%-ra csökkent majd szeptemberre 1,8% esett vissza és decemberre 2,8%-ra nőtt.³³ Mindez az EKB számára teret nyit a kamatcsökkentés irányába, ami a finanszírozási költségek csökkenését vetíti előre a német gazdaságban. A kedvező inflációs értékeknek köszönhetően és a recessziós kilátások következménye képen az EKB az idei évben

három kamatvágást hajtott végre, 4,5%-ról 3,25%-ra csökkentve az irányadó alapkamat szintjét. A legfrissebb előrejelzések szerint 2025-ben további 1,5%-os kamatvágás következhet be, ami tovább növelheti az EUR árfolyam gyengülését az USD-vel szemben. 2024-ben átlagos ~1,08 körül alakult az árfolyam, ugyanakkor az amerikai elnökválasztás óta az árfolyam 1,03-1,05 körül alakul.

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%-kal zsugorodott a német GDP. 2024-ben pedig további 0,2%-kal csökkent a legfrissebb Reuters elemzés szerint.³⁴ A német gazdaságban a kilátások továbbra is bizonytalanok, ugyanakkor a jövőre tekintve fokozatos kilátást vetítenek előre és 2025-re 0,7%, majd 2026-ra 1,3% a növekedési várakozás. A beruházások a friss előrejelzések szerint továbbra is alacsony szinten maradnak – a pandémia előtti viszonyokhoz képest – az év hátralévő részében. Kereskedelmi szektor által vezérelt fellendülés sem várható, mivel az export fellendülése 2024-ben elmaradt (-0,8%). 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 reálberek várható növekedése – az infláció csökkenése, illetve a feszes munkaerőpiaci helyzet következtében – támogatni fogják a belső fogyasztás növekedését. A német gazdaságot ért gazdasági kihívások a munkaerőpiacon is éreztetik hatásukat, aminek következtében mérsékelten növekedésnek indult a munkanélküliség az elmúlt bő egy-másfél évben. Az Eurostat adatai szerint a német munkanélküliségi ráta a 2023. májusi 2,9%-os szintről 2023. decemberére 3,2%-ra növekedett, 2024 decemberben pedig elérte a 3,4%-ot. Ennek ellenére a munkaerő iránti kereslet hosszú távú összehasonlításban továbbra is magas. Összehasonlításként 2020-ban a világiárványt követően 3,9%-os volt a munkanélküliségi ráta a német gazdaságban.

A BNP Paribas³⁵ elemzése szerint 2024-ben a németországi ingatlanbefektetési tranzakciók teljes volumene 25,9 mrd EUR-t ért el, ami 15%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A növekedés a bázishatásnak is köszönhető, mivel a 2023-as év az elmúlt tíz év legalacsonyabb értékét (29 mrd EUR) produkálta az ingatlanbefektetések terén Németországban. A tranzakciós volumen 27%-át a logisztikai szegmens adta, a retail szektor volt a második idén volumen tekintetében 25%-kal, míg az iroda piac 20%-os részesedést ért el, ami markáns csökkenés az előző évekhez képest, mivel az elmúlt öt évben átlagosan 33%-os volt a részaránya. A befektetések földrajzi megoszlását illetően Berlin kiemelkedik a mezőnyből, a tranzakciós volumen 3,55 mrd EUR-t ért el, ami 41%-os növekedést jelent. A második helyen München szerepel, 2,68 mrd EUR-os volumennel, míg a harmadik helyen Hamburg 2,28 mrd EUR-os forgalommal.

Az elmúlt egy évben kis mértékben tovább emelkedtek a német prémium hozamok. A BNP értékelése szerint 2024 Q4-ben, a hét legnagyobb város átlagában a prémium irodák hozama 4,36% (+41 bps), az ipari-logisztikai ingatlanoké 4,25 (+15 bps), míg a retail szegmens hozama 3,76% (+31 bps) körül alakult. A berlini irodahozam 4,25% volt, ami 50 bázisponttal magasabb a 2023 Q2-es értékhez képest.

A CBRE piaci riportja alapján a berlini irodapiac 2024-ben a take-up 611.900 m² volt, mely érték megközelíti 2023. azonos időszakát (-1%). 2024-ben első felében 307.800 m² új irodaterület került átadásra, ami 6%-kal magasabb a tavalyi értékénél. Az új átadások előbérleti szerződéssel relatíve alacsony arányban rendelkeznek, ezért a kihasználatlanság a modern irodaházak tekintetében jelentősen megnövekedett. A kihasználatlansági ráta 2024. végére 6,5%-ra növekedett, ami 0,6%-os növekedést jelent év/év alapon. A teljes kihasználatlan terület 1,47 millió m²-ert tesz ki, melyből 89 ezer m² modern irodához köthető, ami 79%-os növekedést jelent egy év alatt. A prime irodák havi bérleti díja 45,0 EUR/m² volt, mely éves viszonylatban ~1,2% növekedést jelent.³⁶

A JLL lakáspiaci elemzése szerint a németországi lakáspiaci kereslet továbbra is a dinamikus demográfiai folyamatok, valamint az értékesítési és bérleti lakáspiaci szegmens 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 lakáspiacát 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 projektszódók 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. 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 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, ezért annak bemutatása nem képezi a tájékoztató részét.”

2.10. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1.6. A Kibocsátó hitelminősítése” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) hitelminősítő 2025. július 4-én tette közzé a Kibocsátó jelenleg hatályos minősítéseit, ezek alapján a Hitelminősítő megszigorított értékelési irányelvei alapján fenntartotta a Társaság korábbi B+ minősítését negatív kilátással, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) B+ minősítést rendelt.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra vonatkozó minősítése elérhető a Hitelminősítő honlapján (<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/179021>) angol nyelven. Ezen minősítések függetlenek a jelen Kötvényprogramtól.”

2.11. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1. Fő tevékenységek” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A Kibocsátó tevékenységi köre a gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR) szerint:

- a) Főtevékenység: 6421 '25 Vagyonkezelés (holding)

b) További tevékenységi körök:

4100 '25	Lakó- és nem lakó épület építése
6811 '25	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6820 '25	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6832 '25	Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás
7010 '25	Üzletvezetés
7020 '25	Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
7111 '25	Építésmérnöki tevékenység
7112 '25	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
8110 '25	Építményüzemeltetés
6812 '25	Ingatlanfejlesztés"

2.12. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése” pont „Magyarország” bekezdése az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„Park West IV. ütem

2025-ben megkezdődött a Park West lakófejlesztés utolsó, befejező ütemének kivitelezése. Az épülő 195 lakásból 2025. harmadik negyedévének végéig 49 lakásra érkezett regisztráció. A tervek szerint a fejlesztés átadására 2027-ben kerülhet sor.”

2.13. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése” pont „Lengyelország” bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Lengyelország

Lakóingatlan fejlesztés

A Kibocsátó lengyelországi leányvállalata az ECHO Investment csoport 2024 során közel 2.200 lakást értékesített, amelyből 1.076 lakás átadására került sor a vevők részére. Év végén 4.836 lakás fejlesztése volt folyamatban, valamint közel 140 ezer m²-nyi értékesíthető lakásterülettel rendelkező terület került megvásárlásra és további 150 ezer m²-nyi terület biztosított jövőbeli fejlesztésre.

Bérlakások fejlesztése

2024. végére összesen 1.691 bérlakás átadása történt meg, és 2025 év elején további 1.100 lakás átadását tervezik, elérve ezzel a 6.900 lakásból álló működési portfóliót. A vállalat törekvése, hogy 2027 elejére elérje a 11.000 db-os bérlakásállományt – megőrizve ezzel piacvezető pozícióját –, melyből 9.800 lakás már szerződéssel biztosított. A Resi4Rent bérlakásplatform portfólió értékesítésnek sikeres zárását követően összesen 5.322 lakóegység kerül a hamburgi székhelyű, TAG Immobilien csoporthoz tartozó Vantage Development tulajdonába. 2025 első félévének végén 1.988 db bérlakás állt fejlesztés alatt és további 1.631 bérlakás fejlesztésének indítását van tervben ebben az évben.

2024. első felében JV partnerség keretében – 30%-os tulajdoni aránnyal – új üzletág került elindításra Student Space néven a WING csoporthoz tartozó ECHO Investment részvételével. Az új üzletág a diákok lakhatásának elősegítését szolgálja. 2024 év végén Krakkóban 3 projekt keretében összesen 1.220 férőhely építése van folyamatban, ezek átadása 2025-2026 során várható. Emellett 4 projekt elindítása biztosított és van tervezés alatt, melynek részeként 2 városban (Varsó, Krakkó) összesen 2.202 férőhely építése valósul meg. További 4 projekt elindítása van tervben 3 városban (Varsó, Wrocław, Gdansk) 1.800 férőhely kivitelezésére. Az új üzletág további diverzifikációt jelent és aminek részeként az ingatlan üzleti terület minden szegmensében jelen van a WING csoport.

Iroda fejlesztés

2024. első három negyedében az ECHO Investment 75.600 m²-nyi irodaterület kivitelezését végezte, melyek között szerepel a 32.500 m²-es Towarowa 22 projekt Varsóban, 18.700 m²-nyi irodaterület kivitelezése Krakkóban, 16.100 m² Wrocławban, aminek az átadása 2025 közepén várható. A varsói Towarowa 22 projekt egy vegyes funkciójú fejlesztésre alkalmas, 6,5 hektár területtel telken valósul meg Varsó központjában. Tervek szerint a projekt keretén belül további 53.200 m²-nyi irodaterület átadása várható 2028 Q3-ban. 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. 190.000 m², a legmagasabb épülete pedig 150 méter magas lesz. A megállapodás részeként az ECHO Investment (Archicom Csoport által) a teljes projekt fejlesztője és a telek értékesítési célú 3 ütemű lakásfejlesztésre alkalmas részének a kizárólagos tulajdonosa.

A társaság szolgáltatott iroda üzletága, a City Space 2024. év végén összesen 33.862 m² szolgáltatott irodaterülettel rendelkezett – 4.772 m²-es bővülés 2024 folyamán – 13 helyszínen, 5 városban (Varsó, Wrocław, Krakkó, Katowice és Łódź).

Kereskedelmi ingatlanok fejlesztése

Az Echo Investment célja az utóbbi időben 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. 2024-ben a Libero forgalma 6%-kal növekedett, és hasonló számú látogatót vonzott (5,7 millió fő), mint 2023 folyamán. A Galeria Mlociny esetében folyamatos javulás figyelhető meg, 2024-ben 9%-kal nőtt a forgalom 2023-hoz képest, valamint a 2024-es látogatottsága 7%-kal volt magasabb (8,1 millió fő), mint az azt megelőző évben. A fő stratégiai cél a vásárlói hűség és a visszatérő vásárlók számának növelése, valamint a bevásárlóközpontok környezetében célzott lakáspiaci kampány futtatása, ezzel is növelve a helyben fogyasztók számát.

Tranzakció

2024 végén sikeresen értékesítésre került a 15 ezer m²-es React irodaház Łódź-ban a Summus Capitalnak 32,5 millió euróért.

2025-ben sikeresen értékesítésre került a teljes bérbeadottsággal rendelkező CITY 2 irodaház Wrocławban, illetve a varsói Towarowa 22 B épülete 90%-os bérbeadottsággal. 2025. augusztusában rekordértékű, több mint 223 milliárd forint összegű

megállapodás született a Resi4Rent bérletplatform portfólió egy részének értékesítéséről. Az ügylet eredményeképpen a Resi4Rent portfóliójának 18 lakóingatlanprojektje, több mint 5.000 lakóegység kerül a hamburgi székhelyű, TAG Immobilien csoporthoz tartozó Vantage Development tulajdonába. Az eladásról szóló megállapodás a lengyel versenyhivatal jóváhagyása után válik hatályossá. „

2.14. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése” pont „Németország” bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Németország

A németországi Bauwert-ben 2024-ben három nagy projekt van kivitelezés alatt, összesen 60.979 m² értékesíthető terület lakó- és kereskedelmi területtel Berlinben, és jelenleg további 357.606 m² értékesíthető terület fejlesztésének előkészítése zajlik összesen további 7 projektben. 2024. július 1-jén a 99 bérletből 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 összesen közel 140.000 m² bérbeadható terület kerül kivitelezésre, melynek keretén belül a 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 felében várható. Itt 2024 év végén sikeresen értékesítésre került kettő rész. Új fejlesztések megkezdése: a Der Wildbergplatz és Segelflieger Quartier projektek. Utóbbi egy 21 hektáros városi negyed, amely várhatóan 2030-ig szakaszosan készül el.

Tranzakció

BAUWERT 2024-ben sikeresen zárta a 10.500 m²-es Neue Bockbrauerei városnegyed fejlesztésében lévő irodaház értékesítését Berlinben az állami tulajdonú Berliner Bodenfonds GmbH részére, amellyel a tartományi közigazgatás számára biztosít modern irodaterületet. Valamint 2024. júliusban a 8.500 m² LIV Berlin bérletprojektet teljes egészében átadta azt a Quantum Immobilien KVG által kezelt lakásalapnak.

A Bauwert 2025 júliusában Berlin Steglitz kerületében egy 7200 m² területű telek megvásárlásáról írt alá szerződést, ahol előreláthatólag 160 lakás építése és értékesítése kezdődhet majd meg 2027-ben. 2025 októberében egy 41 lakás megépítését lehetővé tevő telek akvizíciójának zárása várható, amit követően a projekt fejlesztése és a lakások értékesítése 2026-ban fog elkezdődni.”

2.15. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.1. Irodapiac” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A WING Csoport egyik fontos célpiaca a budapesti irodapiac. Az irodapiac működése, növekedése és bérloínek viselkedése szorosan összefügg Budapest infrastrukturális adottságaival, fejlődési irányjaival, a városnak a magyar és az európai gazdaságban betöltött szerepével, valamint Budapest politikai és kulturális fővárosi státuszával.

A budapesti irodapiac a 2006-tól induló és 2010-ben kipukkant buborék előtt organikusan, az előbérletekkel igazolt kereslet bővülésével többnyire összhangban növekedett. 2006-tól azonban megnövekedett a teljesen spekulatív és/vagy piacilag rossz koncepciójú fejlesztések aránya, ami aztán a 2008-as pénzügyi válság megérkezével mélyrepülésbe küldte az irodapiacot. A spekulatív, túlzó kínálat mellett összeomlott a keresleti oldal. Ezt azonban nem szabad a budapesti irodapiac történetének lezárásaként értelmezni. A válság elmúlásával újraéledtek az azt megelőzően működött organikus növekedési modellek, melyek először a túlkínálat felszívását eredményezték, hiszen a 2009-es, 24%-os maximális üresedési ráta 2016-ra a válság előtti 2007-es, 12%-os szintre csökkent majd 2019. negyedik negyedében elérte az 5,6%-os mélypontját. Az iroda-kihasználtsági mutató javulása mellett, ezzel párhuzamosan az új ingatlanok iránti kereslet is folyamatos, ami hozzájárult a korábban túlkínálatos piac egészséges növekedési pályára való állításához. A 2020-as irodapiaci adatok már tükrözték a COVID-19 világjárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat, melynek hatására az irodapiaci kereslet csökkenést mutatott és az üresedési ráta 9,1%-ra nőtt.³⁷

2021. második negyedében a hazai gazdasági aktivitás felélénkült, ami alapján azt prognosztizáltuk, hogy a felélénkülés kedvezően hathat a munkaerőpiac visszarendeződésére és a vállalatok létszámbővítési terveire hosszú távon. A 2022. február végén kirobbant orosz-ukrán háború viszont megváltoztatta a kilátásokat: az elhúzódó orosz-ukrán háború és az európai energiaválság alapvetően meghatározta a kockázatok alakulását 2022-ben. 2022-ben ötven éve nem látott inflációs hullám söpört végig a világon, globálisan az inflációs ráták évtizedek óta nem látott magasságokban alakultak. A globális gazdaságot sorozatos ársokkok érték 2022. közepe óta, amely jelentősen befolyásolta a főbb piacok – ezen belül az irodapiac – kilátásait.

Az irodapiacon a BRF 2024 Q4-es riportja³⁸ alapján a teljes modern irodaállomány 2024. negyedik negyedének végén összesen 4.455.615 m² volt. Az év negyedik negyedében a budapesti modern irodaállomány 2.150 négyzetméter irodaterülettel bővült. 2024. negyedik negyedében az üresedési ráta enyhén emelkedve elérte a 14,1%-ot, ami 0,8 százalékpontos emelkedést jelent egy év alatt. A nettó abszorpció a negyedév végén negatív tartományba fordult, az éves eredmények azonban továbbra is pozitív értéket mutatnak. A bérleti kereslet 2024. negyedik negyedében 170.630 m²-t ért el, ami 30%-os növekedést jelent 2023 azonos időszakában mért értékhez viszonyítva. Az üres irodaterületek esetében az átlagos kínálati ár 14,85 €/m² volt 2025. januárban, ami éves alapon tekintve 2,3%-os növekedést jelent. A 2024. negyedik negyedévi adatok alapján az „A” kategóriás irodák átlag bérleti díja 17,0 €/m²/hónap volt, ami 1%-os emelkedést mutat az előző év harmadik negyedéhez képest.³⁹

Az irodapiacon a BRF 2025 Q2-es összjegyzése⁴⁰ alapján a teljes modern irodaállomány 2025. második negyedének végén összesen 4.426.050 m² volt. 2025 második negyedében nem került sor új modern irodaterület átadására Budapesten, így a teljes irodaállomány változatlan maradt az előző negyedévhez képest. A második negyedév során 22.935 m² spekulatív irodaterület került átöröklésre a spekulatív állományból, így a saját tulajdonú irodák mérete 877.235 m²-re növekedett. Az üresedési ráta 2025 második negyedében 12,8%-on állt, ami 1,29 százalékpontos csökkenést jelent az előző negyedévhez, és 1,18 százalékpontos csökkenést az előző év azonos időszakához képest. 2025 második negyedében a legalacsonyabb üresedési ráta Buda Központ alpiacra volt regisztrálva (7,4%), míg a legmagasabb érték, változatlanul az Agglomerációban volt mérhető (19,4%). Nettó abszorpció pozitív tartományba fordult 57.000 négyzetméterrel. A teljes kereslet 2025 második negyedében 119.975 négyzetmétert tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest 16%-os csökkenést jelent. A teljes keresleten belül a szerződéshosszabbítások 39%-os részesedéssel bírtak. Az új szerződések a bérbeadások 40%-át tették ki, a bővülések mindössze 2%-ot, a saját használatra történő vásárlás részaránya pedig 19%-ot ért el. Az üres irodaterületek esetében az átlagos kínálati ár

15,1 €/m² volt 2025. augusztusban, ami éves alapon tekintve 3,4%-os növekedést jelent. A 2025. második negyedévi adatok alapján az „A” kategóriás irodák átlag prime bérleti díja 25,25 €/m²/hónap volt.⁴¹

Az irodapiac várhatóan még növekedés előtt áll. Amennyiben pedig a 4,5 millió négyzetméteres szint elérésre kerül, a piac bővülése le kell, hogy lassuljon a GDP növekedés közelébe. Ugyanakkor maga a fejlesztési tevékenység nem kell, hogy ezzel párhuzamos mértékben lassuljon, hiszen az éretté váló piacon egyre komolyabb mértékben lesz jellemző az épületek minőségi cseréje, újrakezdeményezése.

Az ingatlanhasználói, azaz bérlői igények változásai mellett az ingatlan-befektetők magatartása is alapvetően határozza meg a piaci mozgásokat.

A régió erős növekedési potenciállal rendelkezik és nem is elsősorban az építési volumen várható növekedésének, hanem sokkal inkább az intézményi befektetők által lefedett területek szélesedésének köszönhetően. Általános trendként megfigyelhető, hogy növekszik a regionális elérés, a befektetők már nem csak a fővárosokban, hanem a másodlagos, sőt néha a harmadlagos városokban is nézelődnek. Szintén jellemző, hogy a befektetők újabb és újabb eszközkategóriákat fedeznek fel, valamint az is, hogy egyre többen mozdulnak el a prémium termékek felől, azaz a kockázatvállalás szélesebb spektruma figyelhető meg.

Lengyelországban az ingatlanbefektetések nagy részét korábban az iroda szektor adta. 2023 e tekintetben fordulópont volt és a Q3-as adatok alapján csak a harmadik az ipari, logisztikai és retail szektorok után a befektetett volumen tekintetében, összesen 16%-kal. A teljes volumen tekintetében 2024 Q3-ban az irodapiac Lengyelországban 13 millió m²-t tett ki, míg az új irodaterület bővülés elérte a 152 ezer m²-t 2024 első 9 hónapjában.⁴² A varsói irodaállomány 2024-ben összesen 75 ezer m²-nyi modern irodaterülettel bővült az első háromnegyed évben, ami közel négyszer annyi, mint 2023 azonos időszakában. A kivitelezés alatti teljes terület 560 ezer m²-t tesz ki jelenleg, amelynek 48%-a Varsóban helyezkedik el. Az átlagos kihasználatlansági ráta Lengyelországban 14,1%, ezen belül Varsóban a 2023 Q3-as 10,6%-ról minimálisan növekedve 10,7%-ot tett ki 2024 Q3-ban, ami közel 670 ezer m²-t jelent.⁴³ A város központi részein a kihasználatlanság eléri a 8,9%-ot, a külső kerületekben ez az érték 12,2%. A régiós városok esetében az legtöbb üres terület Łódźban található, ahol az átlagos kihasználatlanság eléri a 21,1%-ot, a legalacsonyabb kihasználtság Szczecinben van (6,8%). A bérleti tranzakciók volumene elérte a 400 ezer m²-t 2024 Q3-ban, ami közel 7%-os növekedést jelent az előző év hasonló időszakához képest. A szerződések volumenének 45%-át az új szerződések tették ki, 43%-a újratárgyalás. Pozitív jel, hogy a teljes kereslet 22%-át adták a bérleti előszerződések a Fővárosban 2024 harmadik negyedévében.⁴⁴

A regionális városok irodapiacán 2 évnyi pandémiás időszakot követően a fellendülés jelei látszódtak 2022-ben, melyet az orosz-ukrán háború, az energiaválság, valamint a gazdasági lassulás megakasztott. 2024 első kilenc hónapjában a nyolc regionális piac tekintetében a bérleti tranzakciók volumene elérte a 519 ezer m²-t, ami 4%-os csökkenést jelent 2023 azonos időszakához képest. A kihasználatlansági ráta 17,3%-ra növekedett. A kihasználatlansági mutatók az egyes városok vonatkozásában eltérő képet mutatnak: 2024 Q3-as adatok alapján Łódź, Poznań és Krakkó esetében történt a legnagyobb esés a kihasználtság tekintetében. A teljes elérhető irodaterület nagysága Lengyelországban 1,84 millió m², ami 2%-kal növekedett 2023 azonos időszakához képest.⁴⁵

A CBRE piaci riportja⁴⁶ alapján a berlini irodapiacon 2024-ben szolid eredményeket könyvelhetett el. A bérleti szerződések nagy része a kis és közepes bérlőkkel kötött, a nagy bérlők továbbra is kívánnak. 2024 végéig 594.000 m² új irodaterület került átadásra, amelynek 54%-a rendelkezik előbérleti szerződéssel.⁴⁷ A kihasználatlansági ráta 2024 végén 6,4%-on állt. Az állami szektor továbbra is stabil irodakeresletet támaszt, akiket az IT és az ipari szektor követ. A kisebb alapterületű irodákra vonatkozó bérleti tranzakciók trendje folytatódott. A bérleti díjak stabilak maradtak az előző évvel összehasonlítva: a prime irodák esetében folytatódott a bérleti díj emelkedő trendje, az év végén havi bérleti díja 46,5 EUR/m² volt, mely 2023-hoz -hoz viszonyítva 4,5%-os növekedést jelent. Az átlagos havi bérleti díj stabil maradt, 29,1 EUR/m²-t tett ki. A prime hozam 2023 vége óta stabilan 4,9%-on áll. „

2.16. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.2. Az ipari ingatlanok piaca” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A WING Csoport második legfőbb célpiaca az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ezen piac működése, növekedése és bérlőinek viselkedése szorosan összefügg a magyarországi ipari termelés alakulásával és a kiskereskedelmi áruforgalom szerkezetével, valamint konjunktúrájával. Ebben az ingatlantípusban a WING Csoport mindenkor előnyben részesítette a nagyobb specifikációjú, bonyolultabb igények felkutatását és kielégítését az egyszerű, standardizálható feladatokhoz képest. Ennek megfelelően a WING Csoport a logisztikai bérlők igényei által dominált, rövid távú és rendkívüli ár-érzékenységgű piaci szegmenstől jellemzően távol maradt.

Ezzel a megközelítéssel a WING Csoport el tudta nyerni az átlagosnál hosszabb bérleti időszakot és magasabb bérleti díjat fizetni képes és hajlandó üzletfelei megbízásait. Mindezek okán a WING Csoport fejlesztései minden esetben megbízható cégek számára készült, teljes, vagy döntő mértékű „built-to-suit” megoldások voltak.

Az elmúlt években tapasztalt kereslet minimális új fejlesztéssel találkozott, ami a bérleti díjak növekedésének megindulását eredményezte. A bérleti díjak növekedését gyorsítja az a tény, hogy a nagy, egybefüggő területek gyakorlatilag elfogytak. A bérleti díjak emelkedésének lehetősége és a magas befektetői hozamszint vonzó befektetési célponttá tette az ipari/logisztikai ingatlanok piacát, amelyet a vírushelyzet tovább növelt. A pandémia okozta átrendeződés közvetlen hatásaként látható, hogy a logisztikai terület igények folyamatosan nőnek, így összességében kijelenthető, hogy az ipari/logisztikai szektor a 2020-as gazdasági változások relatív a nyertese lett.

Az ipari ingatlanok állománya a BRF 2024. negyedik negyedéves riportja⁴⁸ szerint a negyedév végén Magyarországon összesen 5.552.475 m²-t tett ki. A teljes budapesti és főváros környéki ipari ingatlan-állomány közel 3.755.750 m²-re, míg a vidéki állomány 1.796.725 m²-re növekedett. Az új kínálat 2024 negyedik negyedévében öt épülettel, összesen 143.295 m²-rel bővült. Az átlagos üresedési ráta Budapesten és környékén 7,9%-on állt a negyedik negyedév végén, mely 0,6 százalékponttal alacsonyabb az egy évvel korábbi üresedésnél (az országos üresedés 7,6%). 2024-ben a teljes bérlői kereslet a főváros és környékén 225.960 m² volt, ami az előző év azonos időszakához képest 28%-os csökkenést jelent. A nettó abszorpció a fővárosban és környékén 2024 negyedik negyedévében 177.000 m²-t, a regionális piacokon pedig 120.390 m²-t tett ki. A bérleti díjak tekintetében 2024-ben kismértékű emelkedés volt tapasztalható: az „A” kategóriás big-box ingatlanok esetében a bérleti díj 5,7 €/m²/hó körüli, ami 2%-os éves növekedést jelent, míg a city logisztika esetében minimális csökkenéssel (-1%) 6,9 €/m²/hó-t a kínálati bérleti díj.⁴⁹

Az ipari ingatlanok állománya a BRF 2025. második negyedéves riportja⁵⁰ szerint a negyedév végén Magyarországon összesen 5.844.765 m²-t tett ki. A teljes budapesti és főváros környéki ipari ingatlan-állomány közel 3.866.080 m²-re, míg a vidéki

állomány 1.978.685 m²-re növekedett. 2025 második negyedévében egy új átadás volt regisztrálva, mellyel 59.290 m²-rel bővült a spekulatív ipari/logisztikai állomány a fővárosban.. Az átlagos üresedési ráta Budapesten és környékén 13,4%-ra emelkedett a 2025. félév végére, szemben az előző negyedévben mért 10,6%-kal. 2025. első felében a teljes bérleti kereslet a főváros és környékén 201.680 m² volt, ami az előző év azonos időszakához képest 7%-os növekedést jelent. 2025. második negyedévben a korrigált nettó abszorpció a fővárosban és környékén -54.680 m² volt, míg a regionális piacokon a nettó abszorpció 6.740 m²-t ért el, és így országos szinten a teljes érték negatív maradt, -47.940 m²-rel. . A bérleti díjak 2025-ben stabilak maradtak: az „A” kategóriás big-box ingatlanok esetében a bérleti díj 5,7 €/m²/hó körüli, míg a city logisztika esetében is változatlanul 6,9 €/m²/hó-t a kínálati bérleti díj.⁵¹

A WING Csoport Lengyelországban, illetve Németországban nem aktív az ipari és logisztikai szektorban, így ott a fenti piaci elemzésének nincs tere.”

2.17. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.4. Szálloda ingatlanok piaca” pontja az alábbiak szerint módosul:

„Bár hagyományosan az első három pontban említett piacok alkotják a WING Csoport legfőbb célpiacait, a WING Csoport rendelkezik szálloda fejlesztési tapasztalattal is, és a jövőben sem zárkózik el további hotel fejlesztésektől.

Az elmúlt években a magyar szálloda ingatlan piacon a COVID-19 járvány utáni erős fellendülés és a későbbi gazdasági kihívásokhoz való alkalmazkodás jellemezte.

A belföldi turizmus 2021-es számai szinte minden tekintetben jelentősen meghaladták a 2020-as eredményeket. 2019-hez képest számos tekintetben van még elmaradás, de egyes mutatók megközelítik, vagy elérik a két évvel ezelőttieket. 2021-ben a szálláshelyeken 9,4 millió vendéget és összesen 28,8 millió vendégéjszakát regisztráltak: a vendégek háromnegyede belföldről érkezett. A kereskedelmi szálláshelyek összes bruttó árbevétele folyó áron 24%-kal nőtt 2020-hoz képest, és 290 milliárd forintot tett ki⁵². Az átlagos kapacitás-kihasználtság 18-ról 23 százalékra emelkedett 2021-re, a szállodákban (30%), ezen belül is a három- (29%) és négycsillagos egységekben (33%) volt a legmagasabb. Budapest 2021-ben az országos szintnél jóval jelentősebb mértékű növekedést könyvelhetett el: az 5,6 millió vendégéjszaka 49 százalékkal több a 2020-as értéknél, viszont még mindig elmarad a 2019-es számtól. A foglaltsági mutatók is kedvezően változtak, az előző évi 18 százalékról 27 százalékra nőtt a szobakapacitás-kihasználtság a fővárosban 2021-ben.⁵³

2024. decemberében a turisztikai (kereskedelmi, magán- és egyéb) szálláshelyeken közel 1,3 millió vendég 2,9 millió vendégéjszakát töltött el. A vendégek száma 11, a vendégéjszakáké 8,4%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. A belföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 0,6, a külföldi vendégéjszakáké 15%-kal múlta felül a 2023. decemberit. 2024-ben a turisztikai szálláshelyeken 5,8%-kal több volt a vendégéjszakák száma, mint az előző évben. A vendégéjszakák 71%-a kötődött a kereskedelmi szálláshelyekhez, ahol a forgalom 5,4%-kal meghaladta az előző évit. Budapesten a belföldi vendégéjszakák 1,6%-kal, a külföldi vendégéjszakák 19%-kal nőttek az előző év azonos időszakához viszonyítva.⁵⁴ A magyar turizmus jó úton halad afelé, hogy 2024 végére elérje a 2019-es szintet. A kereskedelmi szálláshelyeken belül, a szállodák bevétele 2023. január-augusztus időszakban-ben 28%-kal volt magasabb az előző évinél, miközben a szállodai vendégéjszakák száma 1%-kal emelkedett. A szállodaszektorban az átadási volumen csökkent 2024 harmadik negyedévében az előző év hasonló időszakához képest: 569 átadott szobából 191 Budapesten, 378 vidéki nagyvárosban található. Több fejlesztő késlelteti a nyitást, ezért 2025-ben 850 Budapesten, 1020 vidéken, 2026-ban további 157 budapesti szoba átadása várható. A CBRE várakozásai szerint a tranzakciós aktivitás élénkülése várható 2024. utolsó negyedévében és 2025. első felében, köszönhetően több fővárosi szálloda eladásra eladósorba kerülésének.⁵⁵ A WING Csoport Lengyelországban és Németországban nem aktív a szálloda szektorban, így ott a fenti piaci elemzésének nincs tere.”

2.18. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.5. Lakáspiac” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A lakáspiacon megfigyelhető rendkívül kedvező folyamatok és a gazdasági környezet arra ösztönözte a WING Csoportot, hogy kihasználja az ebből származó lehetőségeket. Ennek eredményeként 2017 végén a WING csoport üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette.

A hazai lakáspiac folyamatos élénkülését keresleti oldalról a háztartások jövedelmi folyamatainak tartós javulása mellett a kedvező finanszírozási környezet és a lakásépítéseket élénkítő kormányzati programok fokozódó kihasználása is érdemben támogatja. Az erősödő kereslet nyomán a lakásárak folyamatos emelkedést mutatnak. Ezzel párhuzamosan a háztartások rendelkezésre álló jövedelme és az új lakáscélú hitelkihelyezések volumene is tovább bővül.

2022 első féléve során még rendkívüli dinamikával folytatódott a hazai lakáspiac drágulása. Az MNB-lakásárindex alapján 2022 második negyedévében éves szinten 24,8%-kal nőttek a lakásárak országos átlagban: a vidéki városokban az országos átlagot meghaladó mértékű, 31,2%-os éves drágulás történt, Budapesten pedig 20,4%-kal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. 2022 harmadik negyedévében jelentősen mérséklődött a kereslet a hazai lakáspiacon: a tranzakciók száma 22,6%-kal csökkent. Egy szétnyúló lakáspiaci pálya rajzolódik ki, amiben a rossz energiahatékonyságú ingatlanokat csökkenő ár, a jó energiahatékonyságúakat az árak stagnálása vagy emelkedése, az újépítésű kínálatot pedig inkább további áremelkedés jellemzi.

2022 második negyedévében a hitelintézetek rekord volumenű lakáshitel-szerződést kötöttek. Ezt követően augusztusban már 19%-kal csökkent éves alapon a kibocsátás. A korrekcióban az NHP Zöld Otthon Program (NHP ZOP) szerződéskötéseinek lecsengése, az emelkedő kamatkörnyezet miatt a korábbi hónapokra előrehozott kereslet, illetve a lakáspiaci aktivitás mérséklődése is szerepet játszott. A bankok 2022 harmadik negyedévében szigorítottak a lakáshitelhez jutás feltételein és az ezt követő hónapokban a felárak emelésével folytatódott a szigorítás, így tovább csökkenő hitelkereslet volt megfigyelhető. A 2023-ban⁵⁶ – különösen az év első felében – rendkívül alacsony lakáspiaci tranzakciószám történt, 21%-kal elmaradva a 2022. évhez képest. 2023 végétől azonban a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedévében a foglalkoztatottság historikusan magas szinten alakult és az infláció visszaszorításával a reáljövedelmek is emelkedő pályára álltak. A javuló fogyasztói bizalom mellett, a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások (CSOK Plusz) és kedvezőbb hitelkondíciók is pozitívan hatnak a lakáspiaci aktivitásra. 2024 első nyolc hónapjában a lakáshitel-kihelyezések volumene jelentősen, 148%-kal nőtt éves összevetésben.

2024⁵⁷ harmadik negyedévében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16%-kal, Budapesten pedig 31%-kal élénkülte éves összevetésben. amely lendület tartott az év végéig. 2024-es éves tranzakciószám az előzetes adatok szerint mintegy 18%-kal magasabb volt, mint a 2023-as.⁵⁸ Az erős vevői kereslet azon túl, hogy felszippantotta a korábban piacon ragadt ingatlanokat, a

négyzetméterárakra is jelentős hatással volt. Azonban az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. 2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20%-kal, míg Budapesten 18%-kal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34%-os visszaesést, és 2025 első felére előretekintve is visszafogott lakásépítési volument jelent. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését. 2024 harmadik negyedévében az egy évvel korábbihoz képest a használt lakások 12%-kal, az új lakások 11%-kal többre kerültek.⁵⁹ A fővárosi újépítésűek átlagos négyzetméterára 2024 negyedik negyedévében megközelítette az 1,5 millió forintot. A tranzakciószámokban és árakban is további, 10-20%-os erősödés várható az ingatlanpiacon 2025-ben.⁶⁰ 2025 harmadik negyedévéét az Otthon Start Program hatásai dominálták. Extrém magas keresletet hozott és a piac egészét felporzolt: a tranzakciószám egy hónap alatt 20%-ot ugrott, az árak meredeken emelkedtek, a kereslet összetétele pedig a fiatal és első lakást vásárló vevők irányába tolódott el. Bár a hitelezés átmenetileg mérséklődött, a következő hónapokban a program miatt hatalmas hitelpiaci robbanás várható.⁶²

2025 első negyedévében változatlan hitelfeltételek mellett is élénkülő keresletről számoltak be a bankok a lakásprojekt-hitelek iránt, és a következő fél évre előretekintve is magas arányuk számít további keresletélénkülésre ezen szegmensben. 2025 első negyedévének végén országosan 21,6 ezer új társasházi lakás állt építés alatt, ami negyedéves szinten 19 százalékos bővülést jelent.⁶³ A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,68 millió forintba emelkedett 2025 első negyedévének végére, mely tovább gyorsuló, 14%-os éves drágulást jelent. 2025 első negyedévében 7% éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan, elsősorban a vidéki településeken megfigyelhető forgalomnövekedésnek köszönhetően, amit az igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre, valamint az állampapírpiacon érkező lakossági megtakarítások is.⁶⁴ 2025 harmadik negyedévéét az Otthon Start Program hatásai dominálták. Extrém magas keresletet hozott és a piac egészét felporzolt: a tranzakciószám egy hónap alatt 20%-ot ugrott, az árak meredeken emelkedtek, a kereslet összetétele pedig a fiatal és első lakást vásárló vevők irányába tolódott el. Bár a hitelezés átmenetileg mérséklődött, a következő hónapokban a program miatt hatalmas hitelpiaci robbanás várható.⁶⁵

A lengyel értékesítési célú lakóingatlan szektor jelentős visszaesést szenvedett el 2022-ben: az eladások száma 2021-hez képest a felére csökkent. Ennek oka többek között az orosz-ukrán háború kitörése, az infláció és a hitelkamatok emelkedése, amely jelentősen csökkentette a vásárlók hitelképességét. 2022. második felében gyakorlatilag csak a készpénzes vásárlók generáltak tranzakciókat a lengyel lakóingatlan piacon, akik jó elhelyezkedésű, drágább, de kisebb alapterületű lakásokat vásároltak jórészt kiadási céllal. 2023-ban alapvetően megváltozott a helyzet és felpattanás következett be a piacon. 2023 Q3-ban összesen 16.400 lakóegységet értékesítettek Lengyelország főbb piacain, ami meghaladja a 2021 Q3-ban és Q4-ben mért szinteket. Ehhez képest 2024 első felében lakásértékesítésben újabb visszaesés volt tapasztalható, első sorban a hitelkamatok emelkedése, a szűkülő hitel kínálat és a tovább növekvő lakásárak miatt.⁶⁶ 2024-ben közel 40 ezer lakást értékesítettek a 6 legnagyobb piacon Lengyelországban, ami 31%-kal kevesebb a 2023-as adatnál. 2024 negyedik negyedévében az eladásra kínált lakások átlagárának változása -0,05% és +3,7% között mozgott. A legnagyobb áremelkedés Lódzban volt (16,4%), majd ezt követi Krakkó, Tri-city és Varsó (8-10%). Az egyéb városokban (Wroclaw és Poznan) a növekedési tartomány 4,5-5% között mozgott.⁶⁷

A lengyel bérbeadási célú lakóingatlan szektor 2022-ben rekord évet zárt, a bérleti díjak dinamikája 25-35%-os volt (adott nagyváros függvényében). 2023-ra a bérleti díjak emelkedésének a dinamikája lelassult, Krakkóban és Wroclawban néhány százalékos csökkenés következett be. Ugyanakkor az év második felében, amikor a bérleti aktivitás magasabb az árak újra emelkedtek.⁶⁸ 2024 első félévében éves összehasonlításban az átadott bérletek száma 32%-kal emelkedett, továbbá a kivitelezés alatt álló bérbeadás célú apartmanok száma is 10%-kal nőtt. Azonban a lakáscélú ingatlanok értékesítésének csökkenésével párhuzamosan, ebben a szegmensben is némi lassulásra lehet számítani. A bérbeadási szektor lakásállománya 2024 közepén a főbb piacok tekintetében elérte a 19.000 darabszámot, ami jelentős növekedést jelent az egy évvel korábbi 10.100-as állományhoz képest.⁶⁹ Az elmúlt évek dinamikus növekedése ellenére a bérbeadási szektor továbbra is lendületes növekedés előtt áll, a teljes lengyel lakóingatlan szektor csak egy kis hányadát adja. 2022-ben a piacra erős hatással volt az orosz-ukrán háború kitörése, amelynek következtében az országban élő menekültek száma több, mint 1,5 millió főre nőtt, többségük hosszabb időre kényszerül Lengyelországban maradni. A kormányzat által bevezetett 2%-os jelzálog finanszírozási program ugyanakkor hatással lehet a bérleti piacra és az ügyfeleket elsődlegesen a lakásvásárlások irányába terelheti.

A JLL lakáspiaci elemzése⁷⁰ szerint Németország lakáspiacára erőteljes hatást gyakorolnak a demográfiai folyamatok. Az ország lakossága 2023-ban 1,9 millió fővel emelkedett, amit döntő részben a növekvő migráció okoz. Az Ukrajnából menekülő állampolgárok beáramlása, valamint a nemzetközi migráció általános fokozódása egyaránt hozzájárult ehhez a trendhez. Az országban belül Berlin lakáspiacát továbbá az is befolyásolja, hogy Berlin lakosságának növekedési üteme az elmúlt hét évben az ország átlagának 2,5-szeresét érte el. A lakáspiac jelentős nyomás alatt áll, melynek enyhítésére szükséges lenne érdemben növelni az épített lakások számát. Az állami célként kitűzött évi 20 ezer lakás megépítése 2023-ban sem sikerült, közel 16 ezer lakás épült, mely 7,8%-os csökkenés 2022-höz képest. A lakások iránti nagy kereslet ellenére mind az építési engedélyek, mind az átadott lakások száma csökken. Ennek oka nemcsak az építkezésre alkalmas terület folyamatos hiánya, hanem a magas kamatok és építési költségek is. Vásárlói oldalon a kamatok emelkedése, a felvett lakáshitelek számának csökkenése emellett egy elmozdulást eredményezett a lakásvásárlástól a lakásbérlet irányába, ami a bérleti díjak növekedésének irányába hatott. A tranzakciós volumen a német lakóingatlan piacon 8.700 millió EUR volt 2024-ben (50 vagy ennél több lakásos projektek esetén), ami mintegy 50%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A prime yield a 7 legjobb lokáció esetében stabilan 3,4%-on állt 2024. év végén.⁷¹ 2024 első félévében a bérleti díjak tovább emelkedtek, míg az értékesítési árak egyes szegmensekben érezhetően csökkentek. A bérleti díjak éves összehasonlításban 16,7%-kal, 19,5 EUR/m²-re nőttek, ami erőteljes bérleti keresletre mutat rá. A lakások eladási ára az elmúlt egy évben 3,6%-kal csökkent országosan, ez Berlinben 1,3% volt, ami 7.900 EUR/m² eladási árat jelent újépítésű lakások esetében 2024 első felében. 2025-ben a tranzakciós volumen további erősödésére lehet számítani. „

2.19. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapítása, alapul szolgáló adatok” pontja „Ingatlanfejlesztési piac” bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A WING Csoport hazai tulajdonú ingatlanvállalkozás. A 2008-ban kezdődött pénzügyi válság során a megcsappant üzleti lehetőségek és a növekvő kockázatok láttán számos, elsősorban külföldi háttérű, profi versenytárs hagyta el a WING Csoport piacait. Ezek mellett ugyanakkor sok kisebb magyar vállalkozás szüntette be tevékenységét részben hasonló okokból, részben tőkeforrásaik elapadása miatt. Köszönhetően tőkeerejének, szakértelmének, kitartó erőfeszítéseinek és a banki hitelezőivel megőrzött kiváló kapcsolatainak, a WING Csoport a válság éveitől kezdve, bár visszafogott tempóban, de sikeresen tudta folytatni

alaptevékenységeit. Miközben versenytársai sorra feladták pozícióikat, illetve tevékenységeiket, a WING Csoport folyamatosan őrizte pozícióit és kereste a növekedés lehetőségeit.

Ebben az időszakban alakult ki a WING Csoport jelenlegi versenyhelyzete, mely a Kibocsátó várakozása szerint hosszabb távon sem fog változni. Az új helyzet egyik jellemzője, hogy a WING Csoporton kívül csak néhány, a pénzügyi válság előtt is aktív ingatlanfejlesztő őrizte meg korábbi tevékenységi körét és erőforrásait. Ezek közül első helyen említhető az iroda, retail és lakáspiaci fejlesztési tevékenységet végző Futureal Csoport, és az irodafejlesztő Skanska Csoport. A kis számú, válságálló versenytársak mellé, részben a piaci lehetőségeket megragadva csatlakozott néhány új, kisebb, magyar versenytárs, melyek közül az irodafejlesztő DVM Csoport fejlődött leglátványosabban. Ehhez a körhöz csatlakozott, az irodapiaci ciklusokat klasszikus módon lekövetni szándékozó két új, tőkeerős, külföldi tőkeháttérrel rendelkező Váci úti irodafejlesztő, az Atenor Hungary Kft. (székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 68-84., cégjegyzékszám: 01-09-910029) és a HB Reavis Csoport. Bár tevékenységét csak 2015-ben kezdte, az ország legnagyobb építőipari vállalata, a Market Építő Zrt. (székhely: 1037 Budapest, Bojtár utca 51., cégjegyzékszám: 01-10-046383) tulajdonában álló Property Market Kft. (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 27. B. lház. 7. em., cégjegyzékszám: 01-09-206694) komoly fejlesztési tevékenységet végez minden ingatlanszegmensben.

Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a fentiekhez hasonlóan alakult a WING Csoport versenyhelyzete. Ennek a piaci szegmensnek Magyarországon is legnagyobb szereplője a világ legnagyobb ipari/logisztikai ingatlanfejlesztője és –befektetője, a Prologis Csoport. A WING Csoport másik komoly, ugyanakkor vele hasonló nagyságrendű versenytársa a Prologis nemzetközi managementjéből kivált személyek által alapított cég magyar leányvállalata, a GLP Hungary Management Kft. (székhely: 1027 Budapest, Horvát utca 14-26.). A legújabb versenytárs a HelloParks (HelloParks Management Kft., székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., cégjegyzékszám: 01-09-375286), amely a hazai és nemzetközi iroda-, kereskedelmi és lakóingatlanfejlesztésben évtizedes tapasztalattal rendelkező Futureal vállalatcsoport (Futureal Belváros Kft., székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., cégjegyzékszám: 01-09-199470) tagja. A társaság széles körű szolgáltatásokat tervez nyújtani a telekfejlesztéstől kezdve az épületkivitelezésen át a létesítményfenntartásig jelenleg három helyszínen, Budapest agglomerációjában.

A Kibocsátó megítélése szerint a WING Csoport az egyik jelentős szereplője a budapesti iroda-ingatlanfejlesztési piacnak. A Kibocsátó jellemzően minden évben rendelkezik legalább egy olyan projekttel, amely a budapesti ingatlanpiac tekintetében jelentős méretűnek tekinthető. 2017-ben ilyen projekt volt az Ericsson székház és az Ibis Styles Airport hotel átadása, 2018-ban a Siemens - irodaház Campus (1143 Budapest, Gizella út 39-57) megvásárlása, vagy a Telekom székház befejezése, 2019-ben pedig a Infopark B, C, I jelű épületek és a „Szerémi” irodaházak megvásárlása, majd újrapozicionálása és bérbeadása. A Kibocsátó 2020-ban átadta a Siemens-evosoft székházat és elkezdte a IX. kerületben a Liberty irodaház fejlesztését, amely 2022-ben és 2023-ban folytatódott. Az épület déli irodaszárnya 2023 júliusban átadásra került, a hotel átadása 2023. decemberben történt meg, az északi irodaszárny befejezése pedig 2024-ben várható. A Liget Center és Auditorium épületek műemléki felújítása 2022-ben kezdődött, az átadás 2024-ben megtörtént.

A JLL piaci riportja szerint az ingatlanpiaci folyamatok jelentős egyensúlytalanságot mutatnak Lengyelország elsődleges lakáspiacán a kereslet és a kínálat között. Úgy tűnik, hogy a kereslet visszatért, a fejlesztők pedig közel 27.000 új lakást értékesítettek 2023 első felében. Ugyanakkor a kínálat, azaz az új fejlesztések száma nem tart lépést, csak 17.000 egységet szállítottak a piacra ugyanezen időszak alatt. Ez a közel 10.000 egységnyi különbség azt sugallja, hogy a kínálati hiány hasonló szinten van, mint 2021-ben. Az ilyenfajta kereslet-kínálat egyensúlytalanságoknak az a potenciális következménye, hogy felfelé irányuló nyomást gyakorolhatnak a lakásárakra. 2024. végén az eladásra kínált lakások átlagos árai relatíve stabilak voltak: Krakkót kivéve mérsékelt emelkedés volt megfigyelhető az előző negyedévhez képest. Éves alapon Lodz esetében növekedtek legnagyobb mértékben az árak (16,4%), amit Tri-City, Krakkó és Varsó (8-10%) követett. A többi piacon az átlagos éves áremelkedés -0,05%-3,7% között mozgott.⁷² Az Echo Investment csoport által Lengyelországban 2024 harmadik negyedévének végéig eladott lakások teljes száma 1.471 db, miközben 816 lakás átadására került sor. Jelenleg 2.327 egység van építés alatt, és a projektek következő szakaszai, valamint új fejlesztések Lodzban, Poznanban és Wrocławban hamarosan kezdődnek. A Csoporton belül új beruházásokra előkészítése zajlik, amelyek összesen több mint 9.000 lakást foglalnak magukban eladásra.⁷³ A lengyel értékesítési célú lakóingatlan szektort 2024. második negyedévében alapvetően a kivárás 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. 2024-ban összesen 37.000 lakás kelt el, ami nagymértékben (26%-kal) elmarad 2023-tól.⁷⁴

Az Echo Investment csoport 2024 során közel 2.196 lakást értékesített, amelyből 1.076 lakás átadására került sor a vevők részére. Az ECHO Csoport szintjén év végén 4.836 lakás fejlesztése volt folyamatban, valamint közel 140 ezer m²-nyi értékesíthető lakásterülettel rendelkező terület került megvásárlásra és további 150 ezer m²-nyi terület biztosított jövőbeli fejlesztésre. 2025 első félévének végén 1.162 lakás értékesítésére került sor, 404 lakást adtak át. 1.674 db lakás fejlesztése kezdődött meg 2025 első felében és jelenleg összesen 5.322 lakás áll fejlesztés alatt.⁷⁵

A JLL lakáspiaci jelentése szerint Berlin lakáspiacát befolyásolja, hogy Berlin lakosságának növekedési üteme az elmúlt hét évben az ország átlagának 2,5-szeresét érte el. A lakáspiac jelentős nyomás alatt áll, melynek enyhítésére szükséges lenne érdemben növelni az épített lakások számát. Az állami célként kitűzött évi 20 ezer lakás megépítése 2023-ban sem sikerült, közel 16 ezer lakás épület, mely 7,8%-os csökkenés 2022-höz képest. A lakások iránti nagy kereslet ellenére mind az építési engedélyek, mind az átadott lakások száma csökken. Ennek oka nemcsak az építkezésre alkalmas terület folyamatos hiánya, hanem a magas kamatok és építési költségek is. Vásárlói oldalon a kamatok emelkedése, a felvett lakáshitelek számának csökkenése emellett egy elmozdulást eredményezett a lakásvásárlástól a lakásbérlet irányába, ami a bérleti díjak növekedésének irányába hatott.⁷⁶ A bérleti díjak éves összehasonlításban 16,7%-kal, 19,5 EUR/m²-re nőttek, ami 2025 első félévében is stabil maradt, ami erőteljes bérleti keresletre mutat rá. A lakások eladási ára az elmúlt egy évben országosan stagnált, Berlinben azonban 2,6%-kal csökkent, ami 7.721 EUR/m² eladási árat jelent újépítésű lakások esetében 2025 első felében. Berlin továbbra is olyan piacot képvisel a befektetők számára, akik fenntartható hozamra törekednek, és bizonyítottan hosszú távú értéknövekedési potenciállal rendelkeznek. A főváros sikeresen kezelte az átmenetet a gyors növekedésből az értékmegőrzésbe, megőrizve pozícióját Németország egyik vezető ingatlanpiaci célpontjaként.⁷⁷

2.20. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapítása, alapul szolgáló adatok” pontja „Ingatlanbefektetési piac” bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Az ingatlanbefektetési piac természetéből fogva, azaz alacsony belépési korlátai miatt, folyamatosan nyitva áll új szereplők belépésére, illetve a régiók újraaktivizálódására. Az elmúlt években a magyar állam az MNV Zrt-n (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., cégjegyzékszám: 01-10-045784) és az MNB-n keresztül aktív szereplője lett ennek a piacnak. A legnagyobb magyar ingatlanalapok (Erste, OTP, Diófa) szintén komoly befektetési munkát tudhatnak hátuk mögött. Velük ellentétben a külföldi befektetők kör még csak részben tudta aktivizálni magát. A WING Csoport maga is ilyen külföldi befektetőkkel alkotott közös vállalkozásban hajtotta végre az elmúlt évek egyik legnagyobb piaci tranzakcióját 2015-ben. A Morgan Stanley Csoport mellett eddig a Lone Star Csoport és az ipari piac kapcsán már bemutatott Prologis Csoport hajtott végre ilyen jellegű befektetéseket.

A CBRE 2024 harmadik negyedéves piaci riportja⁷⁸ szerint az iroda ingatlanbefektetési aktivitás Lengyelországban továbbra is mérsékelte. A kamatkörnyezet javulása és az irodai munkavégzés növekedése esetén az iroda szektor egyre inkább felkeltheti a tőkebefektetők figyelmét. 2024 harmadik negyedéves prémium kategóriás varsói iroda eszközök hozama 5,75%-ról 6,0%-ra nőtt. A 2024 harmadik negyedévének legnagyobb volumenű tranzakciója a Skanska's Studio B eladása volt a Stena Real Estate számára 86, 3millio Euróáért. A 2025-ben mintegy 145 ezer m2 átadását tervezik, köztük olyan központi projektek, mint a The Bridge a Ghelamcotól és az Office House az Echo Investmenttől. A 2025-ös átadások 33%-a rendelkezik előbérlettel.

A BNP 2024 harmadik negyedéves piaci riportja⁷⁹ szerint az év első kilenc hónapjában szignifikáns növekedést könyvelhetett el a német befektetési piac, ahol Berlin megőrizte vezető szerepét. A 2023-as évhez viszonyított jelentős forgalomnövekedés (+47%) azt jelzi, hogy a befektetők újra bíznak abban, hogy az árazási fázis hamarosan véget ér. Berlin megőrizte vezető szerepét: az egyetlen olyan piac, amely 2024-ben eddig átlépte a 2,5 milliárd Euró határt. 2024 harmadik negyedévére vonatkozó statisztikák szerint a tranzakciók összértéke körülbelül 2,7 milliárd euró, ami mintegy 47 százalékkal több az előző év azonos időszakához képest. Az egyes ingatlanpiaci szegmenseknél a befektetők befektetési preferenciáinak eltolódása tapasztalható. Az ingatlanbefektetések megoszlása ingatlantípusonként a következő képet mutatja: az iroda 16,4%, a logisztika 7,4%, a kiskereskedelem 48,1%, a hotel 9,6% és az egyéb 18,5%. A BNP 2025 második negyedéves piaci riportja⁸⁰ szerint az év első hat hónapjában némi lassulás következett a német befektetési piacon: a teljes forgalom 11,4 milliárd EUR volt, ami 7% alacsonyabb az egy évvel korábbi eredményhez képest. Az egyes ingatlanpiaci szegmenseknél a befektetők befektetési preferenciáinak eltolódása tapasztalható. Az ingatlanbefektetések megoszlása ingatlantípusonként a következő képet mutatja: az iroda 21%, a logisztika 24%, a kiskereskedelem 25,4%, és az egyéb 29,6%.”

2.21. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „7. Trendek” pontja „Az ingatlanpiaci szegmensek erősödése” bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Az ingatlanpiaci szegmensek erősödése

Az Alaptájékoztató jelen pontja nyilvános piaci információk, elsősorban, a lent hivatkozott piaci riportok, valamint a WING Csoport saját becsléseinek, illetve várakozásainak felhasználásával készült.

Építési telekpiac: áremelkedés

A folyamatos keresletnövekedést tovább erősítette a kedvezményes 5%-os lakásépítési áfa, melyet a magyar kormány 2022. júliusában meghosszabbított további két évvel, így elegendő volt 2024. decemberéig építési engedélyt szerezni, hogy érvényes legyen a kedvezményes áfa az adott lakásépítésre. Ezt követően, illetve a gazdasági kilátások változása és magasabb bizonytalansága miatt, melyet elsősorban az energiaárak drágulása okozott, a telekár emelkedés megállt, ezért 2022-ben a drágulás tendencia uralkodik a piacon.

Lakáspiac: magas kereslet és áremelkedés

A 2023-ban rendkívül alacsony lakáspiaci tranzakciószám történt, 21%-kal elmaradva a 2022. évhez képest. 2023 végétől azonban a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élenkülést hozott a hazai piacon. A javuló fogyasztói bizalom mellett, a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások (CSOK Plusz) és kedvezőbb hitelkondíciók is pozitívan hatnak a lakáspiaci aktivitásra. 2024 harmadik negyedévében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16%-kal, Budapesten pedig 31%-kal élenkülést éves összevetésben, amely lendület kitarított az év végéig. Emellett a lakásárak további növekedése is megfigyelhető, 2024 második negyedévében Budapesten 9,3%-kal, a vidéki városokban 8,7%-kal emelkedtek az árak nominálisan éves összevetésben. A 2025-ös prognóza szerint kitarított majd a vevői érdeklődés, így tranzakciószámokban és árakban is további, 10-20%-os erősödés várható az ingatlanpiacon.⁸¹ 2025 első félévében a tranzakciók száma tovább emelkedett, 2,8%-kal haladta meg az előző év azonos időszakát. 2025 második félév elejét az Otthon Start Program hatásai dominálták. A program extrém magas keresletet hozott, az augusztusi tranzakciószám 20%-ot növekedett az előző év azonos időszakához képest, miközben az árak is emelkedtek. Ennek következtében év hátralévő részében is magas hazai lakáspiaci aktivitás várható.⁸²

Irodapiac: rövid távú stagnálás

2022 első fele aktív volt tranzakciók szempontjából, valamint a hozam is csökkenő tendenciát mutatott. Ennek következtében a régióban 6,6%-kal sikerült meghaladni a 2021-es befektetési értéket 2022-ben, elérve a 10,7 milliárd eurót. A megugró infláció és az emelkedő kamatkörnyezet, valamint az energiaárak drágulása okozta, bizonytalanságok hatására a befektetők 2022 második felében megváltoztatta a befektetők hozzáállását és egyfajta kivárási jellemzi a piacot. A budapesti irodapiac bruttó bérleti kereslete 21%-kal emelkedett 2024 első félévében, ami alig 4%-kal marad el a koronavírus járvány előtti szintek átlagától. Ezt árnyalja, hogy a bruttó kereslet összetételében az elmúlt négy évben a szerződésmegújítások aránya érdemben megemelkedett, csökkentve a nettó piaci felszívást. 2024-ben éves szinten a teljes bérleti aktivitás 8%-os növekedést mutatott, a nettó bérbeadás viszont 20%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest.⁸³ Az új átadások és az alacsony piaci felszívás hatására a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható.⁸⁴ A hozam 2024 harmadik negyedévére 7%-ra emelkedett (6%-ról).⁸⁵ Az üresedési ráták is tovább növekedtek, meghaladva a 14%-ot, azonban a növekedés üteme egyre mérsékeltebbé vált 2024-ben. 2014 óta mind az „A”, mind a „B” kategóriájú irodák bérleti díjai emelkedő tendenciát mutatnak, ami stagnálásba/ enyhe növekedésbe fordult 2024-ben. 2025 első negyedévében a teljes kereslet összesen 92.967 m2 tett ki, amely 2%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakához

képest. Az új szerződések a bérbeadások közel felét, 48%-ot tették ki, a szerződésösszabítások 45%-ot, a bővülések pedig 7%-ot. A nettó kereslet azonban 21%-os növekedést hozott az előző év azonos időszakához képest. Az üresedési ráta minimálisan csökkent az előző negyedévhez képest, 0,09%-kal.⁸⁶ 2025 második negyedévében a teljes kereslet összesen 119.975 m² tett ki, amely 16%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest. A nettó kereslet 21%-os csökkent az előző év azonos időszakához képest, azonban az üresedési ráta 1,29 százalékponttal csökkent az előző negyedévhez képest, így 12,8%-on áll.⁸⁷ Az üresedési ráta az év második felében várhatóan 2025-ben minimális, de tovább csökkenhet, 2026-ban pedig ez a trend erősödhet. A Kibocsátó várakozása szerint elsősorban a minél inkább hatékonyabb, zöldebb és rugalmasabb irodaterület iránt fog növekedni a kereslet bérleti oldalról. Mindemellett átfarmálódhat a bérleti és a bérbeadó közötti viszony, egy sokkal rugalmasabb felállás várható a jövőre nézve.

Retail-piac: lassú növekedés

A retail szektor, legfőképpen a bevásárlóközpontok a járvány miatti lezárások alatt és az azt követő időszakban is kihívásokkal néztek szembe. Előtérbe kerültek a nyitott, szabadtéri bevásárló parkok. A járványhelyzet érezhetően csökkentette a kiskereskedelmi forgalmat, amiben átmenti növekedés volt tapasztalható 2021-ben és 2022 első felében, ugyanakkor a megugró infláció következtében 2023 első nyolc hónapjában a kiskereskedelmi értékesítések folyó áron 10,1 százalékkal növekedtek az előző év azonos időszakához képest, de volumen alapon 9,6%-os éves csökkenés volt megfigyelhető.⁸⁸

2024. első félévben valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantípusban stagnáltak. Az online kiskereskedelmi értékesítési csatornák aránya a forgalmon belül 2023-ban 10 százalék alá csökkent, a 2024. január–augusztus időszakban pedig 9,5 százalék volt.⁸⁹

2024. év során a kiskereskedelmi volumen volumenét a lassú növekedés jellemezte, a bérleti díjak valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén stagnáltak. 2025-ben előre láthatólag országszerte 53 000 m² kereskedelmi egység kerül megépítésre.

Logisztikai ingatlanpiac: stabil kilátások

A 2021-ben és 2022-ben az adásvételi tranzakciók nagyon kedvező hozamelhárítások mellett valósultak meg. Ugyan az ipari szegmens beruházási volumene elmarad az irodapiacitól, de egyre erősebb a kereslet, mellyel a fejlesztések próbálnak lépést tartani. Az e-kereskedelem növekvő térnyerésével a logisztikai ingatlanok iránt egyre magasabb a kereslet, ezt alátámasztja az évről évre átlagosan 5%-os magyarországi csomagküldő és internetes kereskedelmi forgalomnövekedés. A 2022-ben bekövetkezett gazdasági bizonytalanságok következtében a budapesti hozamszint, illetve az üresedési ráta is növekedett év közben. A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája éves összevetésben stagnált, 2024 harmadik negyedév végén 9,6 százalékon állt, az ipari-logisztikai keresletet az új bérbeadások és előbérletek dominálták, mérsékelt nettó piaci felszívás mellett. Amennyiben a nettó piaci felszívás továbbra is az elmúlt negyedévekben megfigyelt szinten marad, a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható.⁹⁰ Ezzel párhuzamosan a hozamszintek 6,75%-ról 7,0%-ra növekedtek⁹¹, melyek a gazdasági kilátások bizonytalanságának és a kamatkörnyezet növekedésének tudható be. Bérleti díjak tekintetében az elmúlt 10 évben – a pandémia időszakát leszámítva, amikor stagnált a piac – folyamatos növekedés tapasztalható, köszönhetően a stabil és erős bérleti keresletnek. 2024-ban a bérleti díj emelkedés éves alapon 6,2% volt az MNB 2024 októberi Kereskedelmiingatlanpiaci Jelentése szerint. 2025 első negyedévében a főváros és környékén az ipari/ logisztikai állomány üresedési rátája 10,5%-ra emelkedett. A teljes bérleti kereslet 9,4%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest, miközben a teljes kereslet több, több mint felét (51%-át) a szerződésösszabítások tették ki.⁹² 2025 második negyedévében az üresedési ráta 13,4%-ra emelkedett, a teljes bérleti kereslet azonban 7%-ot emelkedni tudott, az előző év azonos időszakához képest. Az új szerződések a teljes kereslet 26%-át tették ki, míg a szerződésösszabítások 40%-át.⁹³ A hozamszintek a negyedév végéig nem változtak, 7%-on stagnálnak.”

2.22. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „7. Trendek” pontja „Az ingatlanfejlesztési tevékenység” bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Az építőipari termelés alakulása

2024 novemberben az építőipari termelés volumene 1,7%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól. Az építményfőcsoportok közül az épületek építésének termelése 9%-kal, az egyéb építményeké 8,2%-kal mérséklődött. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése 2,0%-kal kisebb volt az előző havihoz mérten.⁹⁴

2025 első negyedévében az építőipari termelés volumene 5,7%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól. Az építményfőcsoportok közül az épületek építésének termelése 6,2%-kal, az egyéb építményeké 4,7%-kal mérséklődött. Az I. negyedévben az egyéb építmények (nem épületek) építése esetében főként az infrastruktúrát érintő állami beruházások, míg az épületek építése terén a lakosság és vállalkozások beruházásainak óvatossági tényezőből (bizonytalan nemzetközi gazdasági környezet, ukrán-orosz háborús helyzet, magas kamatszint) fakadó elmaradása mérsékelte az építőipari vállalkozások szerződésállományának volumenét.⁹⁵

Az építőipari tevékenység 2023. év elejéig tartó növekedése oda vezetett, hogy a meglévő kapacitások teljes kihasználtság mellett működtek, sőt, a lakáspiacra tapasztalható igen komoly fejlesztési tevékenység hatásaként korlátként jelent meg a szakemberhiány az építőiparban, melyek a kivitelezési költségek emelkedését okozták. A mostani lassuló gazdasági és piaci hatások következtében az építőipari kapacitások bővülésére lehet számítani, valamint az energiaárak konszolidációjának következtében további építő-alapanyagár drágulás sem várható, ezért az előrejelzések alapján a kivitelezési költségek stagnálása, csökkenése prognosztizálható.”

2.23. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „7. Trendek” pontja „Az ingatlanbefektetések alakulása” bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Az ingatlanbefektetések alakulása”⁹⁶

2024. első félévben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 180 millió eurót tett ki, ami 21 százalékkal elmarad a 2023. első félévi – már akkor is alacsony szinten tartózkodó – forgalomtól. A megemelkedett hozamok, az euróban továbbra is magas finanszírozási költségek és mérsékelt bérleti kereslet további kivárára ösztönzik a befektetőket, ami 2024 egészére is alacsony befektetési forgalmat vetít előre. 2024. első félévben a bankok az egy évvel korábbi alacsony bázishoz képest

37%-kal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, és az időszaki folyósítások 80%-a építési célú hitelhez kapcsolódott. A szállodák és az egyéb ingatlanok kategória kivételével, valamennyi ingatlantípus esetében tetten érhető volt az új kibocsátási volumen emelkedése. A piac megítélését azonban továbbra is a kockázatkerülés jellemzi, az MNB Hitelezési felmérése alapján 2024 második negyedévében a bankok leginkább az irodaházak esetén szigorítottak a hitelezési feltételeken, és 2024 második félévére is további szigorítást helyeztek kilátásba a megváltozott kockázati toleranciára és az iparágra jellemző kihívásokra hivatkozva. A hazai folyamatoktól eltérően a KKE régió átlagában már 35 százalékkal emelkedett a befektetési forgalom, így a továbbra is magas, 79%-os hazai befektetői arányú, alacsony és csökkenő hazai befektetési forgalom esetleges fennmaradása kockázatot jelenthet a hazai piac megítélésére. Budapest egy erősebb tőke felértékelődést tapasztalhatott meg 2018 és 2019 első félévében az intenzív hozamszökkenésnek és a bérleti díjak növekedésének köszönhetően, amit a pandémia az iroda ingatlanok esetében kis mértékben, a kereskedelmi ingatlanok esetében nagyobb mértékben korrigált. 2024. első félévében a teljes befektetési volumen 49%-a kiskereskedelmi ingatlanok, 21%-a ipari-logisztikai ingatlanok, 16%-a szállodák, 14%-a irodaházak adásvételéből adódott. 2024-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 405 millióeurót ért el, az előző évhez képest a befektetési forgalom 28%-kal csökkent. A volumen 26%-a kiskereskedelmi ingatlanok, 21%-a irodaházak, 13%-a ipari-logisztikai ingatlanok, 12%-a szállodák, további 28%-a pedig fejlesztési telkek és egyéb, további fejlesztést igénylő ingatlanok adásvételéből adódott. A befektetési forgalom közel háromnegyede hazai befektetőkhez kötődött. 2024-ben az elsődleges (prime) hozam az ipar-logisztika és kiskereskedelmi szegmensekben nem változott, az iroda szegmensben az első negyedév során még 25 bázisponttal emelkedett, a második negyedév óta pedig a többi szegmenshez hasonlóan stagnált. 2024. év végén az elsődleges iroda- és ipar-logisztika hozam 7%-on, a bevásárlóközpont hozam 6,75% állt. 2024. negyedik negyedévében az ingatlanpiaci szakemberek erősen megosztottak voltak a piac ciklikus pozícióját illetően. A szakértők fele vélte úgy, hogy a kereskedelmi ingatlan-piac már kezdeti fellendülési szakaszban van, ugyanakkor a szakemberek másik fele még mindig a ciklus aljára vagy visszaesési szakaszba teszi a piac ciklikus pozícióját. 2024-ben a KKE régióban összességében már élenkült a befektetési aktivitás, a tranzakciós volumen éves alapon átlagosan 69 százalékkal nőtt.”

2.24. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.1. Múltbeli pénzügyi információk” pontja az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„A Kibocsátó 2025. első félévére vonatkozó, nem auditált pénzügyi jelentése elektronikus fájl formában elérhető az alábbi helyen:

https://wing.hu/storage/publication/1759241737_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2025pdf.pdf „

2.25. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „12. Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált és nem auditált múltbeli pénzügyi információk” pontja az alábbiak szerint módosul:

„Eredménykimutatás

A WING Csoport a 2023-as üzleti évet megelőzően adatait ezer forintban közölte, 2023. január 1-től azonban az adatok millió forintban kerülnek bemutatásra a Számveteli Törvénnyel összhangban. A Számveteli Törvény a konszolidált beszámoló esetében nem állapít meg millió forintban történő bemutatási kötelezettséget, ugyanakkor a WING Csoport szerint az egyedi beszámoló millió forintban történő prezentálásából ez következhet. Az összehasonlíthatóság megteremtése érdekében az alábbi táblázatban a korábbi évek adatai is millió forintban kerülnek bemutatásra, így adott esetben nem jelentős kerekítési eltérések adódhatnak a közzétett beszámolóhoz képest. Amennyiben az ezer forintban közzétett adat első elhagyott számjegye 0-4-re végződik, a kerekítés lefelé történik, ettől eltérő esetben a szám felfelé van kerekítve.

Az újramegállapított pénzügyi információk az egyes táblázatok fejlécében kerültek megjelölésre. Az újramegállapítással kapcsolatos bemutatást, illetve azok természetét a 2024. félévi jelentés 3.13-as számú jegyzete részletezi.

	2022	2023	2023. félév	2024. félév	2024	2025. félév
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újramegállapított, nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Folytatódó tevékenységek						
Vevői szerződésekből származó árbevétel	160 173	172 302	50 227	85 563	197 993	92 163
Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	29 845	-17 758	-18 289	8 143	25 148	-22 586
Egyéb bevételek és ráfordítások	-5 741	-4 033	-1 301	-1 439	-5 890	-480
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-88 784	-96 664	-23 182	-48 797	-107 067	-46 790
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-11 964	-14 655	-7 211	-8 746	-18 870	-12 628
Pénzügyi bevételek	3 860	2 479	2 106	4 606	7 450	2 284
Pénzügyi ráfordítások	-23 180	-31 245	-15 428	-21 242	-43 334	-20 521
Pénzügyi eszközök értékesítéséből származó veszteség (-)/nyereség (+)	-456	-510	-256	-229	61	-143

Igénybe vett szolgáltatások	-14 863	-25 040	-10 031	-12 598	-35 017	-14 957
Egyéb költségek	-770	-	-	-	-	-
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	5 866	8 964	3 202	8 092	12 434	-2 650
Társult vállalkozás értékesítésének eredménye	3 287	0	0	0	0	0
Adózás, értékcsökkenés és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény	57 273	-6 160	-20 163	13 353	32 908	-26 308
Értékcsökkenés és amortizáció	-2 027	-2 237	-1 067	-1 423	-3 102	-2 049
Nem realizált árfolyamkülönbözet	-9 762	11 145	14 299	-3 732	-8 676	5 055
Folytatódó tevékenység adózás előtti eredménye	45 484	2 748	-6 931	8 198	21 130	-23 302
Jövedelemadó	-7 782	-5 672	-663	-3 933	-9 753	6
Folytatódó tevékenység tárgyévi eredménye	37 702	-2 924	-7 594	4 265	11 377	-23 296
Megszűnt tevékenységek						
Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye	0	0	0	0	0	0
FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE	37 702	-2 924	-7 594	4 265	11 377	-23 296
Egyéb átfogó eredmény						
Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek	7 669	4 785	-4 854	8 419	18 681	-4 857
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	10 644	-4 024	-1 392	1 258	-1 590	-544
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-958	364	118	-109	132	49
Részesedés társult és közös vállalkozások egyéb átfogó jövedelméből	-4	3	5	0	-2	0
Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem	17 351	1 128	-6 123	9 568	17 221	-5 352
Eredménybe nem átsorolható egyéb átfogó jövedelem	0	62	60	0	0	0
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	55 053	-1 734	-13 657	13 833	28 598	-28 648
Folytatódó és megszűnő tevékenység eredményéből						
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	29 470	-9 170	-8 004	2 093	8 512	-15 253
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	8 232	6 246	410	2 172	2 865	-8 043
	37 702	-2 924	-7 594	4 265	11 377	-23 296
Teljes átfogó jövedelemből						

A Társaság tulajdonosaira jutó rész	42 723	-10 771	-11 830	7 227	15 975	-18 116
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	12 330	9 037	-1 827	6 606	12 623	-10 532
	55 053	-1 734	-13 657	13 833	28 598	-28 648

2022

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2022. pénzügyi év során 29.845 millió Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok és a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (3.835 millió Ft), az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő ártérítelését (26.007 millió Ft), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (3 millió Ft) tartalmazza. A befektetésből származó bevétel 38,6%-kal, 18.765 millió Ft-tal alacsonyabb az előző évben elszámolt bevételhez képest. A csökkenés oka, hogy 2021-ben jelentős összegben került értékesítésre befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalat, valamint befektetési célú ingatlan.

Az árbevétel összege 11.935 millió Ft-tal haladja meg az előző évben kimutatott összeget, melynek oka elsősorban a lakóingatlanok értékesítéséből származó bevétel. A 2022-es év folyamán a Csoport lakóingatlanok értékesítéséből 117.770 millió Ft (2021: 106.354 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 2.585 millió Ft (2021: 1.787 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 5.921 millió Ft (2021: 6.510 millió Ft) árbevételt realizált.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege 88,8 milliárd Ft-ra csökkent az előző évhez képest (2021: 108,4 milliárd Ft). Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az értékesített lakóingatlanokhoz, az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz kapcsolódik.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes hatására 1.066 millió Ft-tal növekedett. A változásban szerepet játszott a növekvő kamatkörnyezet, valamint az árfolyam hatás. Tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 99.353 millió Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege 100.200 millió Ft volt.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártérítelési különbözeteként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 9.762 millió Ft veszteséget mutat ki a beszámolóban. A HUF/EUR árfolyam 2022. december 31-én 400,25 Ft/euró, 2021. december 31-én 369 Ft/euró volt, a HUF/PLN árfolyam 2022. december 31-én 85,35 Ft/zloty, 2021. december 31-én 80,3 Ft/zloty volt. 2023

Az árbevétel összege 12.129 millió Ft-tal haladja meg az előző évben kimutatott összeget, melynek oka többek között az, hogy 2023. április 20-tól a Bauwert AG és leányvállalatainak teljesítménye is hozzájárul a Csoport bevételéhez. A 2023-as év folyamán a Csoport lakóingatlanok értékesítéséből 125.146 millió Ft (2022: 117.770 millió Ft), befektetési célú ingatlanok bérleti díjából 31.198 millió Ft (2022: 30.255 millió Ft), beruházási szerződésekből 1.426 millió Ft (2022: 11 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 3.507 millió Ft (2022: 2.585 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 8.727 millió Ft (2022: 5.921 millió Ft) árbevételt realizált.

A WING Csoport befektetésből származó eredményének összege a 2023. pénzügyi év során 17.758 millió Ft veszteség. A befektetésből származó eredmény az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő ártérítelését (18.539 millió Ft veszteség), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (781 millió Ft nyereség) tartalmazza. A befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-) 160%-kal, 47.603 millió Ft-tal alacsonyabb az előző évben elszámolt bevételhez képest. A csökkenés oka, hogy főként az árfolyam változásának hatására 2023-ban jelentős összegben csökkent a befektetési célú ingatlanok valós értéke.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege 91,2 96,7 milliárd Ft-ra nőtt az előző évhez képest (2022: 88,8 milliárd Ft). Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az értékesített lakóingatlanokhoz, az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz kapcsolódik.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes hatására 9.446 millió Ft-tal növekedett. A változásban jelentős szerepet játszott a Wingwert-GCP GmbH felvásárlása. Tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 156.775 millió Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege 49.624 millió Ft volt.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártérítelési különbözeteként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 11.145 millió Ft nyereséget mutat ki a beszámolóban. A HUF/EUR árfolyam 2023. december 31-én 382,78 Ft/euró, 2022. december 31-én 400,25 Ft/euró, a HUF/PLN árfolyam 2023. december 31-én 88,04 Ft/zloty, 2022. december 31-én 85,35 Ft/zloty volt.

2024 I. félév

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 bevételéhez. 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 ártérítelését (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) tartalmaznak, 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 ártérítelési különbözeteként 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.

2024

Az árbevétel összege 25.691 millió Ft-tal haladja meg az előző évben kimutatott összeget. A 2024-es év folyamán a Csoport lakóingatlanok értékesítéséből 137.681 millió Ft (2023: 125.146 millió Ft), befektetési célú ingatlanok bérleti díjából 37.103 millió Ft (2023: 31.198 millió Ft), beruházási szerződésekből 5.855 millió Ft (2023: 1.426 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 6.598 millió Ft (2023: 3.507 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 4.803 millió Ft (2023: 8.727 millió Ft) árbevételt realizált.

A WING Csoport befektetésből származó eredményének összege a 2024. pénzügyi év során 25.148 millió Ft nyereség. A befektetésből származó eredmény az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő ártérítelését (20.717 millió Ft nyereség), befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (4.486 millió Ft nyereség), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (55 millió Ft veszteség) tartalmazza. A befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-) 242%-kal, 42.906 millió Ft-tal magasabb az előző évben elszámolt bevételhez képest. A növekedés oka, hogy főként az árfolyam változásának hatására 2024-ben jelentős összegben növekedett a befektetési célú ingatlanok valós értéke.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege 107 milliárd Ft-ra nőtt az előző évhez képest (2023: 97 milliárd Ft). Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az értékesített lakóingatlanokhoz, az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz kapcsolódik.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes hatására 7.118 millió Ft-tal növekedett. Tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 211.440 millió Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege 152.487 millió Ft volt.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártérítelési különbözeteként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 8.676 millió Ft veszteséget mutat ki a beszámolóban. A HUF/EUR árfolyam 2024. december 31-én 410,09 Ft/euró, 2023. december 31-én 382,78 Ft/euró, a HUF/PLN árfolyam 2024. december 31-én 95,97 Ft/zloty, 2023. december 31-én 88,04 Ft/zloty volt.

2025 I. félév

Az árbevétel összege 6.600 millió Ft-tal haladja meg az előző év azonos időszakában kimutatott összeget, melynek oka többek között az, hogy 2025. április 23-tól az AKKO Invest Nyrt. és leányvállalatainak teljesítménye is hozzájárul a Csoport bevételéhez. 2025 első félév folyamán a Csoport lakóingatlanok értékesítéséből 52.196 millió Ft (2024 első félév: 58.636 millió Ft), befektetési célú ingatlanok bérleti díjából 20.731 millió Ft (2024 első félév: 17.756 millió Ft), beruházási szerződésekből 1.804 millió Ft (2024 első félév: 1.473 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 3.507 millió Ft (2024 első félév: 2.679 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 10.280 millió Ft (2024 első félév: 2.894 millió Ft) árbevételt realizált.

A WING Csoport befektetésből származó eredményének összege a 2025. első félévben 22.586 millió Ft veszteség. A befektetésből származó eredmény az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő ártérítelését (21.192 millió Ft veszteség), a befektetési célú ingatlanok értékesítésének veszteségét (1.086 millió Ft veszteség), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (308 millió Ft veszteség) tartalmazza.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket (pl.: eladott lakóingatlanok költsége) tartalmaznak, melyek összege 2 milliárd Ft-tal csökkent.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes változásának hatására 1,6 milliárd Ft-tal növekedett. Tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 88.924 millió Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege 58.619 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 ártérítelési különbözeteként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 5 milliárd Ft nyereséget mutat ki. Az EUR/HUF árfolyam 2025. június 30-án 399,3 Ft, 2024. december 31-én 410,09 Ft, a PLN/HUF árfolyam 2025. június 30-án 94,13 Ft, 2024. december 31-én 95,97 Ft volt.

Mérleg

		2022	2023	2024. félév	2024	2025. félév
		(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft- ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
	Eszközök					
	Befektetett eszközök					
	Tárgyi eszközök	12 963	28 541	31 366	35 504	50 211
	Befektetési célú ingatlanok	418 006	428 694	448 963	507 240	422 935
	Goodwill	579	9 415	9 701	10 046	12 279
	Immateriális javak	6 291	6 923	7 414	8 028	19 866
	Befektetések társult és közös vezetési vállalkozásokban	47 019	63 903	75 713	92 483	84 211
	Halasztott adó eszközök	8 342	12 468	15 979	17 525	20 762

	Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	7 117	10 270	12 408	22 971	16 272
	Egyéb pénzügyi eszközök	40 692	32 736	53 305	51 467	49 271
	Befektetett eszközök összesen	541 009	592 950	654 849	745 264	675 807
	Forgóeszközök					
	Készletek	154 809	435 541	491 344	522 936	586 179
	Vevők és egyéb követelések	45 301	64 246	63 518	73 685	39 871
	Adókövetelések	1 897	2 182	1 328	2 907	1 706
	Egyéb pénzügyi eszközök	2 708	9 418	7 413	2 578	4 111
	Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	9 551	7 816	8 060	11 713	58 839
	Készpénz és bankszámlák	132 620	93 799	96 913	73 149	73 188
	Forgóeszközök összesen	346 886	613 002	668 576	686 968	763 894
	Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	30 327	13 104	24 194	3 352	55 231
	Eszközök összesen	918 222	1 219 056	1 347 619	1 435 584	1 494 932
	Források					
	Tőke és tartalékok					
	Jegyzett tőke	5	5	5	5	5
	Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka	6 441	2 781	3 930	1 323	828
	Felhalmozott eredmény	168 011	158 709	157 402	163 819	144 076
	Átváltási tartalék	7 682	9 683	13 668	18 604	16 236
	A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke	182 139	171 178	175 005	183 751	161 145
	Nem ellenőrző részesedések	71 333	117 712	123 568	127 864	121 048
	Saját tőke összesen	253 472	288 890	298 573	311 615	282 193
	Hosszú lejáratú kötelezettségek					
	Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	393 754	510 444	586 369	622 400	701 634
	Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	32 451	34 582	43 534	42 939
	Halasztott adó kötelezettségek	23 864	50 690	49 913	54 906	56 411
	Céltartalékok	642	1 049	981	1 100	1 642
	Vevőktől kapott előlegek	2 696	1 906	6 853	293	3 277
	Egyéb kötelezettségek	5 929	9 482	9 083	9 626	9 036
	Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	426 885	606 022	687 781	731 859	814 939
	Rövid lejáratú kötelezettségek					
	Szállítók és egyéb kötelezettségek	44 302	39 092	38 391	48 110	52 348
	Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	92 078	213 335	236 683	222 992	171 300
	Egyéb pénzügyi kötelezettségek	4 394	3 564	1 778	1 494	373
	Adókötelezettségek	3 232	1 499	3 216	3 893	3 240
	Céltartalékok	4 547	3 373	4 544	3 831	2 758
	Vevőktől kapott előlegek	52 581	46 540	60 639	96 294	145 139
	Egyéb kötelezettségek	20 728	16 648	15 853	15 496	21 666
	Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	221 862	324 051	361 104	392 110	396 824
	Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16 003	93	161	0	976

Összes kötelezettség	664 750	930 166	1 049 046	1 123 969	1 212 739
Források összesen	918 222	1 219 056	1 347 619	1 435 584	1 494 932

2022

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 77.281 millió Ft-tal növekedett előző évhez képest, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. A tárgyévi akvizícióknak (Airport City Kft., Airport City Phase B Kft., PW3 Kft., A93 Property Kft. és a Báthory Utca Kft. felvásárlásának) köszönhetően 28 milliárd Ft-tal, a tárgyévi fejlesztéseknek és beruházásoknak, valamint az ingatlanok valós értékre történő átértékelésének hatására pedig további 81 milliárd Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke.

Az ingatlan értékesítések és cégaladások eredményeképpen 7 milliárd Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett ki a Csoport a könyveiből, illetve további 25,6 milliárd Ft értékű ingatlan került átsorolásra a készletek és az értékesítésre tartott ingatlanok közé.

A Csoport forgóeszköz állománya tárgyévben 45.398 millió Ft-tal, 15%-kal növekedett az előző évhez képest. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő ingatlanok (44,63%) és a pénzeszköz állomány (38%) teszi ki. A készletek növekedésében a 2022. december 31-én egyéb pénzügyi kötelezettségek között jelent meg a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatszere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye is, tehát tartalmazta az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbözet nettó jelenértékét. 2022. december 31-én a kamatszere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye nyereség jellegű volt, így az egyéb pénzügyi eszközök között jelent meg 7.077 millió Ft értékben.

A saját tőke állomány változásában jelentős összegben a tárgyévi nyereség (55,1 milliárd Ft), valamint az anyavállalat tulajdonosai és a kisebbségi tulajdonosok részére kifizetett (15,9 milliárd Ft) osztalék játszik szerepet.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 23.478 millió Ft-tal növekedett 2021. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2022. december 31-én a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 239.125 millió Ft. A rövid lejáratú hitelek aránya 2022. december 31-én és 2021. december 31-én is alacsony, 19%, illetve 22,9%.

A WING Csoport 2022. december 31-én 4.394 millió Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2021. december 31-én: 7.654 millió Ft), amely az Archicom részvényeinek 8%-hoz kapcsolódó vételi opció. A csökkenés oka, hogy 2021. december 31-én egyéb pénzügyi kötelezettségek között jelent meg a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatszere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye is, tehát tartalmazta az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbözet nettó jelenértékét. 2022. december 31-én a kamatszere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye nyereség jellegű volt, így az egyéb pénzügyi eszközök között jelent meg 7.077 millió Ft értékben.

Az értékesítésre tartott eszközök és kapcsolódó kötelezettségek között azok az ingatlanok és az azokhoz kapcsolódó kötelezettségek jelennek meg, amelyek értékesítése tervezetten 12 hónapon belül megtörténik.

2023

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 26.266 millió Ft-tal növekedett előző évhez képest, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. A tárgyévi akvizíciónak köszönhetően 285 millió Ft-tal növekedett a tárgyi eszközök értéke, míg a tárgyévi fejlesztéseknek és beruházásoknak, valamint az ingatlanok valós értékre történő átértékelésének hatására pedig további 17.275 millió Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke.

Az ingatlan értékesítések és cégaladások eredményeképpen 3.355 millió Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett ki a Csoport a könyveiből, illetve további 11.102 millió Ft értékű ingatlan került átsorolásra a tárgyi eszközök közé.

A Csoport forgóeszköz állománya tárgyévben 266.116 millió Ft-tal, 76,72%-kal növekedett az előző évhez képest. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő ingatlanok (71,05%) és a pénzeszköz állomány (15,30%) teszi ki. A készletek növekedésében a Wingwert-GCP GmbH felvásárlása játszott szerepet, mely felvásárlásával az akvizíció napján 228 milliárd forint értékű készletállománnyal bővült a Csoport mérlege. A Csoport pénzeszköz állománya előző évhez képest 38,8 milliárd Ft-tal csökkent.

A saját tőke állomány változásában jelentős összegben a leányvállalat megszerzése (27,7 milliárd Ft), valamint a már meglévő leányvállalati részesedésben történt növekedés (17,9 milliárd Ft) játszik szerepet.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 237.947 millió Ft-tal növekedett 2022. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2023. december 31-én a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai 277.251 millió Ft, míg a Wingwert-GCP GmbH és leányvállalatai 184.283 millió Ft tartozást mutatnak ki. A rövid lejáratú hitelek aránya 2023. december 31-én és 2022. december 31-én is alacsony, 29%, illetve 19%.

A WING Csoport 2023. december 31-én 36.015 millió Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2022. december 31-én: 4.394 millió Ft), amely függő- és halasztott vételár, valamint saját tőkének nem minősülő befektetési jegyek. A növekedés oka, hogy 2023-ban a Csoportba tartozó Gladiátor II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap és Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap névértéken összesen 16.253 millió Ft értékű befektetési jegyet bocsátott ki, továbbá 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 esedékké, ehhez kapcsolódóan 16.110 millió Ft halasztott vételár fizetési kötelezettséget mutat ki. Az értékesítésre tartott eszközök és kapcsolódó kötelezettségek között azok az ingatlanok és az azokhoz kapcsolódó kötelezettségek jelennek meg, amelyek értékesítése tervezetten 12 hónapon belül megtörténik.

2024. I. félév

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.

2024

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 85.509 millió Ft-tal növekedett előző évhez képest, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. A tárgyi eszközök fejlesztéseinek és beruházásainak, valamint az ingatlanok valós értékre történő ártérítelésének hatására 70.450 millió Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke. A tárgyévben aktivált tárgyi eszközök pedig további 9.061 millió Ft-tal növelték a tárgyi eszközök értékét.

Az ingatlan értékesítések és cégeladások eredményeképpen 6.663 millió Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett ki a Csoport a könyveiből.

A Csoport forgóeszköz állománya tárgyévben 73.966 millió Ft-tal, 12,1%-kal növekedett az előző évhez képest. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő ingatlanok (76,12%) és a pénzeszköz állomány (10,65%) teszi ki. A Csoport pénzeszköz állománya előző évhez képest 20,7 milliárd Ft-tal csökkent.

A saját tőke állománya a tárgyi átfogó eredmény (28.598 millió Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (-7.034 millió Ft), valamint tulajdonosi tranzakciók (1.161 millió Ft) eredményeként összességében 22.725 millió Ft-tal növekedett.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 121.613 millió Ft-tal növekedett 2023. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2024. december 31-én a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai 340.113 millió Ft, míg a Wingwert-GCP GmbH és leányvállalatai 197.099 millió Ft tartozást mutatnak ki. A rövid lejáratú hitelek aránya 2024. december 31-én és 2023. december 31-én is alacsony, 26%, illetve 29%.

A WING Csoport 2024. december 31-én 45.028 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 befektetési jegyek. Az értékesítésre tartott eszközök és kapcsolódó kötelezettségek között azok az ingatlanok és az azokhoz kapcsolódó kötelezettségek jelennek meg, amelyek értékesítése tervezetten 12 hónapon belül megtörténik.

2025 I. félév

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 70 milliárd Ft-tal csökkent 2024. december 31-hez képest. A tárgyévben felmerült fejlesztési költségek 14 milliárd Ft növekedést, az ártérítelés hatása mintegy 21 milliárd Ft csökkenést eredményezett. 2025 első félévében a Csoport 55 milliárd Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett át az értékesítésre tartott eszközök közé.

A Csoport forgóeszköz állománya 2025 első félévében 77 milliárd Ft-tal, 11,20%-kal növekedett. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő – jellemzően – lakóingatlanok (76,7%) és a pénzeszköz állomány (9,6%) teszi ki. 2025 első félévében a készletek értéke 63 milliárd Ft-tal, a Csoport szabad pénzeszköz állománya 39 millió Ft-tal növekedett.

A Csoport saját tőkéje 2025 első félévében 29 milliárd Ft-os csökkenést mutat.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 28 milliárd Ft-tal növekedett 2024. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2025. június 30-án a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai 327 milliárd Ft, míg a Wingwert-GCP GmbH és leányvállalatai 206 milliárd Ft tartozást mutatnak ki. A rövid lejáratú hitelek és kötvények aránya a teljes hitel- és kötvényállományhoz képest 2025. június 30-án 19,6%, míg 2024. december 31-én 26,4%.

A WING Csoport 2025. június 30-án 43 milliárd Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2024. december 31-én: 45 milliárd Ft), amely függő- és halasztott vételár, valamint saját tőkének nem minősülő pénzügyi instrumentumok.

Földrajzi bontás:

Árbevétel csoporton kívüli vevőktől					
	2025. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált, konszolidált adatok)	2024. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált, konszolidált adatok)	2023. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált, konszolidált adatok)	2024 (auditált konszolidált adatok)	2023 (auditált konszolidált adatok)
	millió Ft	millió Ft	millió Ft újramegállapít ott	millió Ft	millió Ft
Magyarország	38.474	18.896	11.218	55.228	32.660
Lengyelország	44.470	44.143	37.628	98.601	132.345
Németország	9.188	22.524	1.381	44.164	7.297
Bulgária	0	0	0	0	0
Franciaország	31	0	0	0	0
Összesen	92.163	85.563	50.227	197.993	172.302

Befektetett eszközök*				
	2024. június 30. (nem auditált, konszolidált adatok)	2025. június 30. (nem auditált, konszolidált adatok)	2023. december 31. (auditált konszolidált adatok)	2024. december 31. (auditált konszolidált adatok)
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Magyarország	327.891	364.728	307.800	340.524
Lengyelország	235.669	210.935	220.389	300.296
Németország	9.597	11.966	9.287	12.480
Bulgária	0	0	0	0
Franciaország	0	1.873	0	0
Összesen	573.157	589.502	537.476	653.300

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

A WING Csoportnak sem 2024-ben, sem 2025 első félévében nem volt olyan vevője, melytől az árbevétel 10%-át meghaladó összegű árbevétele származott.

Működési cash-flow	2022	2023	2023. félév	2024. félév	2024	2025. félév
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újramegállapí- tott, nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft- ban)
Adózás előtti eredmény	45 484	2 748	-6 931	8 198	21 130	-23 302
Korrekciók:						
Eredményben elszámolt jövedelemadó ráfordítás (+) / bevétel (-)	0	0	0	0	0	0
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-5 866	-8 964	-3 202	-8 092	-12 434	2 650
Befektetési tevékenység eredménye	0	244	62	339	465	150
Eredményben előnyös vételen elszámolt nyereség	0	0	0	0	0	0
Elszámolt goodwill értékvesztés	0	0	0	0	0	0
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	16 307	30 356	14 776	18 069	37 987	16 944
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel	-6 840	0	0	-191	-5 404	-159
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-103	0	0	0	0	0
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-27 894	18 539	18 289	-7 356	-19 305	23 513
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó nyereség (-) / veszteség (+)	253	-225	-428	801	3 266	-1 143
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása	49	539	256	259	-31	-72

Befektetett eszközök értékesítése és amortizációja	2 027	2 237	1 067	1 423	3 102	2 049
Céltartalék változása	5 008	-1 300	-955	965	141	-1 122
Külföldi devizák átváltási nyeresége (-) / vesztesége (+)	12 546	-12 320	-15 163	3 964	9 384	-4 904
Társult és közös vállalkozások értékesítésének eredménye	-3 287	0	0	0	0	0
Korrigált tárgyévi eredmény	37 684	31 854	7 771	18 379	38 301	14 604
A működőtőke változásai						
Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	-33 069	-20 647	8 722	-2 905	-14 283	45 132
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	11 864	-50 440	-29 956	-38 617	-50 542	-52 930
Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	464	-1 050	-723	-2 069	-15 892	-40 163
Szállítók és egyéb kötelezettségek korrigált csökkenése	18 452	-17 676	-11 832	10 048	44 675	36 804
Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)	-1 722	1 162	7.933	-1 580	15 268	8 271
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	33 673	-56 797	-18 085	-16 744	17 527	11 718
Finanszírozási ráfordítások	0	0	0	0	0	0
Melyből a fizetett kamat	0	0	0	0	0	0
Fizetett jövedelemadó	-8 752	-9 149	-6 687	-6 676	-10 691	-2 052
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	24 921	-65 946	-24 772	-23 420	6 836	9 666

Befektetési tevékenységből származó cash-flow	2022	2023	2023. félév	2024. félév	2024	2025. félév
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újramegállapított, nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Adott kölcsönök nyújtása	-1 984	-6 583	-329	-15 517	-21 276	-2 562
Adott kölcsönök visszafizetése	2 693	792	0	622	5 612	1 077
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök nyújtása (-) / visszafizetése (+)	0	0	0	0	0	0
Befektetések társult vállalkozásban	-9 330	-623	-144	-1 285	-9 478	0
Pénzeszköz átsorolása értékesítésre tartott eszközzé	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-52 852	-41 457	-23 671	-19 526	-47 676	-22 886
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	80 793	18 140	9 416	932	25 585	18 318

Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-99	-68	-7	-34	-97	-151
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	-27 674	-48 997	-46 129	0	-1 778	-11 655
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	14 053	0	0	0	1 080	0
Társult és közös vállalkozások értékesítéséből származó pénzeszköz	28 532	0	0	0	0	0
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék	2 716	0	0	0	0	0
Kapott kamatok	1 454	1 649	518	1 702	981	3 503
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	38 302	-77 147	-60 316	-33 106	-47 047	-14 356

Pénzügyi műveletekből származó cash-flow	2022	2023	2023. félév	2024. félév	2024	2025. félév
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újramegállapított, nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Nem ellenőrző részesedés tőkeemelése	0	19 570	1 188	581	1 251	444
Nem ellenőrző részesedés felvásárlásából származó kifizetés	-2 349	0	0	-79	-81	0
Tőkeleszállítás	0	-411	-411	0	-9	0
Befektetési jegy kibocsátás	0	16 253	16 253	0	2 981	0
Fizetett kamatok	-23 611	-29 178	-15 874	-17 835	-42 789	-21 844
Hitelfelvétel	99 353	156 775	76 699	122 982	211 440	88 924
Hiteltörlesztés	-100 200	-49 624	-21 898	-48 146	-152 487	-58 619
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	-10 778	-10 966	-4 906	-837	-6 076	-2 845
Finanszírozási tevékenység során nettó felhasznált pénzáramlás	-37 585	102 419	51 051	56 666	14 230	6 060
Pénz és pénze- egyenértékesek nettó csökkenése (-) / növekedése (+)	25 638	-40 674	-34 037	140	-25 981	1 370
Pénz és pénze- egyenértékesek a pénzügyi év elején	102 924	132 620	132 620	93 799	93 799	73 149
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre	4 058	1 853	-2 836	2 974	5 331	-1 331
Pénz és pénze- egyenértékesek a pénzügyi év végén	132 620	93 799	95 747	96 913	73 149	73 188

2022

A WING Csoport konszolidált pénzeszköz állománya a 2022. üzleti év során 29.696 millió forinttal növekedett, amely mintegy 28,85%-os növekedésnek feleltethető meg. A kamat és adófizetés előtti működési tevékenységből származó pénzáramlás 2022. üzleti év folyamán 33.673 millió forint volt. A WING Csoport a tárgyidőszakban 8.752 millió forint adót fizetett, amely tételt levonva az operatív tevékenységből származó pénzeszköz változás 24.921 millió forint volt.

A befektetési tevékenységből származó 38.302 millió forint tovább gyarapította a WING Csoport pénzeszközeit, amelyet több tényező együttes változása eredményez. A tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésén a WING Csoport 80.793 millió forint pénzbévét realizált, a beszerzéséhez pedig 52.852 millió forint kifizetés társult. 2022-ben a WING Csoport több

leányvállalatát, illetve egy közös vezetésű vállalkozását értékesítette, amely 42.585 millió forinttal növelte a WING Csoport pénzeszköz állományát, míg az akvizíciókhoz kapcsolódó kifizetés 27.674 millió forinttal csökkentette azt. A WING Csoport az adott kölcsönök és lekötött betétek vonatkozásában 1.454 millió forint pénzeszközben kiegyenlített kamatbevételt számolt el.

A hitelfelvétel, illetve kötvénykibocsátásból befolyó pénzüsszeg 2022. üzleti év során 99.353 millió forint volt, míg adósságállományának törlesztésére a WING Csoport 100.200 millió forintot költött. A WING Csoport 2022-ben a tulajdonosok részére 10.778 millió forint osztalékot fizetett ki. A hitelek és kötvények után a WING Csoport 23.611 millió 611 millió forint kamatot fizetett. A finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás 2022. üzleti évben -37.585 millió Ft.

A külföldi pénznemben denominált pénzeszközök értékét az árfolyamváltozás hatása 4.058 millió forinttal növelte.

A WING Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásokban 2022. december 31-én 16.668 millió forint korlátozottan hozzáférhető pénzeszközt mutat ki.

2023

A WING Csoport konszolidált pénzeszköz állománya a 2023. üzleti év során 38.821 millió forinttal csökkent, amely mintegy 29,3%-os csökkenésnek feleltethető meg.

A befektetési tevékenységből származó 77.147 millió forint pénzáram csökkentette a WING Csoport pénzeszközeit, amelyet több tényező együttes változása eredményez. A tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésén a WING Csoport 18.140 millió forint pénzbevételt realizált, a beszerzéséhez pedig 41.457 millió forint kifizetés társult. 2023-ban az akvizíciókhoz kapcsolódó kifizetés 48.997 millió forint volt, melynek szinte teljes egésze a Bauwert részesedés felvásárláshoz kapcsolódott. A WING Csoport az adott kölcsönök és lekötött betétek vonatkozásában 1.649 millió forint pénzeszközben kiegyenlített kamatbevételt számolt el.

A hitelfelvétel, illetve kötvénykibocsátásból befolyó pénzüsszeg 2023. üzleti év során 156.775 millió forint volt, míg adósságállományának törlesztésére a WING Csoport 49.624 millió forintot költött. A WING Csoport 2023-ban a tulajdonosok részére 10.966 millió forint osztalékot fizetett. A hitelek és kötvények után a WING Csoport 29.178 millió forint kamatot fizetett. A finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzbeáramlás 2023. üzleti évben 102.419 millió Ft.

A WING Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásokban 2023. december 31-én 18.086 millió forint korlátozottan hozzáférhető pénzeszközt mutat ki.

2024. I. félév

A WING Csoport konszolidált pénzeszköz állománya 2024. első félévé során 3.114 millió Ft-tal növekedett, amely mintegy 3,32%-os növekedésnek feleltethető meg. A működési tevékenységből származó pénzeszköz változás az előző év megfelelő időszakához képest nem mutat jelentős változást.

A befektetésből származó tevékenységek 33.106 millió Ft-tal csökkentették a Csoport pénzeszköz állományát, amely változás több tényező együttes hatásából adódik. 2024. I. felében a Csoport tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok megszerzésével kapcsolatban 19.526 millió Ft-ot fizetett ki. Az adott kölcsönök további 15.517 millió Ft-tal csökkentették a Csoport pénzeszközeit.

A hitelfelvétel, illetve kötvénykibocsátásból befolyó pénzüsszeg 2024. I. félév során 122.982 millió forint volt, míg adósságállományának törlesztésére a WING Csoport 48.146 millió forintot költött. A hitelekhez és kötvényekhez kapcsolódóan a Csoport 17.835 millió Ft-ot fizetett ki. A finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáram 2024. I. félévben 56.666 millió Ft volt.

2024

A WING Csoport konszolidált pénzeszköz állománya 2024. üzleti év során – az árfolyam változás hatását figyelmen kívül hagyva – 20.650 millió Ft-tal csökkent, amely mintegy 22,02%-os csökkenésnek feleltethető meg.

A kamat és adófizetés előtti működési tevékenységből származó pénzáramlás 2024. üzleti év folyamán 17.527 millió forint volt. A WING Csoport a tárgyidőszakban 10.691 millió forint adót fizetett, amely tételt levonva a működési tevékenységből származó pénzeszköz változás 6.836 millió forint volt.

A befektetésből származó tevékenységek 47.047 millió Ft-tal csökkentették a WING Csoport pénzeszköz állományát, amely változás több tényező együttes hatásából adódik. 2024. üzleti év során a WING Csoport tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok megszerzésével kapcsolatban 47.676 millió Ft-ot fizetett ki, míg az eladásból származó pénzáram 25.585 millió Ft volt. Az adott kölcsönökből származó kifizetés, illetve visszafizetés további 15.664 millió Ft-tal csökkentette a WING Csoport pénzeszközeit. A WING Csoport az adott kölcsönök és lekötött betétek vonatkozásában 981 millió forint pénzeszközben kiegyenlített kamatbevételt számolt el.

A hitelfelvétel, illetve kötvénykibocsátásból befolyó pénzüsszeg 2024. üzleti év során 211.440 millió forint volt, míg adósságállományának törlesztésére a WING Csoport 152.487 millió forintot költött. A WING Csoport 2024-ben a tulajdonosok részére 6.076 millió forint osztalékot fizetett. A hitelek és kötvények után a WING Csoport 42.789 millió forint kamatot fizetett. A finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzbeáramlás 2024. üzleti évben 14.230 millió Ft volt.

A külföldi pénznemben denominált pénzeszközök értékét az árfolyamváltozás hatása 5.331 millió forinttal növelte.

A WING Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásokban 2024. december 31-én 34.684 millió forint korlátozottan hozzáférhető pénzeszközt mutat ki.

2025. I. félév

A WING Csoport konszolidált pénzeszköz állománya 2025 első félévé során – az árfolyam változás hatását figyelmen kívül hagyva – 1.370 millió Ft-tal növekedett, amely 1,87%-os növekedésnek feleltethető meg.

A kamat- és adófizetés előtti működési tevékenységből származó pénzáramlás 2025 első félévé során 11.718 millió Ft volt. A WING Csoport tárgyidőszakban 2.052 millió Ft adót fizetett, melyet levonva a működési tevékenység pénzárama 9.666 millió Ft volt.

A befektetési tevékenységből származó pénzáram 14.356 millió Ft kiadás volt, amely főként tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzéséhez (-22.886 millió Ft), leányvállalati felvásárlásokhoz és függő vételár megfizetéséhez (-11.655 millió Ft) köthető. Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítéséből 18.318 millió Ft pénzeszköz folyt be a WING Csoporthoz.

A hitelfelvétel és kötvénykibocsátás kapcsán a WING Csoport 88.924 millió Ft pénzbevételt számolt el, a hitel- és kötvénytartozásból származó kötelezettségek törlesztésére 58.619 millió Ft-ot fordított. Az adóssághallomány kapcsán megfizetett kamat 21.844 millió Ft volt.

A külföldi pénznemben denominált pénzeszközök értékét az árfolyamváltozás hatása 1.331 millió Ft-tal csökkentette.

A WING Csoport a konszolidált mérlegében 2025. június 30-án összesen 75.111 millió Ft korlátozottan felhasználható pénzeszközt mutat ki.

Finanszírozási szerkezet

A Kibocsátó jelentős finanszírozási tételeit a 2024. évre vonatkozó összevont pénzügyi beszámolójának⁹⁷ 27. számú jegyzete mutatja be részletesen.

2.26. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „12.2. Évközi és egyéb pénzügyi információk” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A Kibocsátó 2024. évi auditált, konszolidált beszámolója óta közzétette a 2025. első félévre vonatkozó nem auditált, az IRFS szerinti konszolidált féléves jelentését. tett közzé évközi pénzügyi információit.”

2.27. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „13.2. A Kibocsátó alapszabálya” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A Kibocsátó cégjegyzékszáma 01-10-046503, nyilvántartó hatósága a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága.

A Kibocsátó hatályos Alapszabálya 2024. április 28. napján került elfogadásra.

A Kibocsátó alapvető célkitűzései az Alapszabály 4. pontjában, mint tevékenységi körök kerültek feltüntetésre, így különösen a saját tulajdonú ingatlan adásvétele, saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása és üzemeltetése, épületépítési projekt szervezése, lakó- és nem lakó épület építése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés.”

2.28. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „15. Rendelkezésre álló dokumentumok” pontja az alábbival egészül ki:

„f) A Kibocsátó nem auditált 2025. féléves jelentése

(https://wing.hu/storage/publication/1759241737_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2025pdf.pdf)”

2.29. Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegytek „7.3. A Kötvénynek a Kibocsátó kérésére vagy hitelminősítési eljárásban való közreműködésével készült hitelminősítése” pontja az alábbiak szerint módosul:

A jelen Alaptájékoztató alapján forgalomba hozatalra kerülő Kötvények minősítésére nem kerül sor.

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) hitelminősítő 2025. július 4-én tette közzé a Kibocsátó jelenleg hatályos minősítéseit, ezek a minősítések a Kibocsátó kérésére készültek. A Kibocsátó kibocsátói minősítése B+ (negatív kilátással), az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához rendelt minősítése szintén B+. A minősítések gyenge hitelminősítési véleményét tükrözik. A hitelminősítések kilátása stabil.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra és az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságára vonatkozó minősítése elérhető a Hitelminősítő honlapján (<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/179021>) angol nyelven.

2.30. Az Alaptájékoztató lábjegyzetei az alábbi táblázat szerint módosulnak:

Kiegészítés szerinti lábjegyzet sorszáma:	Kiegészítés szerinti lábjegyzet tartalma:
1.	KSH Gyorstájékoztató, Fogyasztói árak, 2025.január (https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok#/hu/document/far2412), KSH Gyorstájékoztató, Fogyasztói árak, 2025.február (https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok#/hu/document/far2501)
2.	MNB Inflációs Jelentés, 2024. december (https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-28.pdf)
3.	Közlemény a Monetáris Tanács 2024. szeptember 24-i üléséről (https://www.mnb.hu/monetaris-politika/a-monetaris-tanacs/kozlemenyek/2024/kozlemeny-a-monetaris-tanacs-2024-szeptember-24-i-uleserol)
4.	Deutsche Bank PERSPECTIVES 2025 Annual Outlook (https://www.deutsche-bank.it/files/documents/2025-CIO/PERSPECTIVESAnnualOutlook2025.pdf)
5.	https://www.penzcentrum.hu/otthon/20250725/sulyos-ami-kiderult-az-uj-otthon-start-lakashitelrol-ok-lehetnek-a-program-legnagyobb-nyertesei-1182799#
6.	OECD Economic Outlook December 2024 (https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-outlook-volume-2024-issue-2_d8814e8b-en.html)
7.	MNB Inflációs jelentés (2025. szeptember) (https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-30.pdf)
8.	OECD Economic Outlook, Interim Report, September 2025 (https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-outlook-interim-report-september-2025_67b10c01-en.html)

Kiegészítés szerinti lábjegyzet sorszáma:	Kiegészítés szerinti lábjegyzet tartalma:
9.	Word Bank Global Economic Prospects, June 2025 (https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/0e685254-776a-40cf-b0ac-f329dd182e9b/content)
10.	KSH Gyorstájékoztató Bruttó hazai termék, 2024 IV. negyedév (https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/gde/gde2412.html)
11.	MNB Inflációs Jelentés, 2024. december (https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-28.pdf)
12.	KSH Gyorstájékoztató, Fogyasztói árak, 2025.január (https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/hu/document/far2412)
13.	MNB Inflációs jelentés (2025. szeptember) (https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-30.pdf)
14.	MNB Inflációs jelentés (2025. szeptember) (https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-30.pdf)
15.	CBRE Hungary Real Estate Investment Volumes 2025Q2 (https://mktgdocs.cbcre.com/2299/3c9f72d0-ce1d-49fe-abe6-9337da4525bd-585289785/HU_Investment_Figures_Q2_2025.pdf)
16.	Irodapiac Q4 2024 (https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/679b39405812456eaeddd398_ESTON%20BRF%20IRODA%20HU%2024%20Q4.pdf)
17.	BRF Irodapiac, 2025Q2 (https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/6893099bd9f884185853e3ee_ESTON%20BRF%20IRODA%20HU%2025%20Q2.pdf)
18.	CBRE: Hungary Budapest Office Figures Q4 2024 (https://mktgdocs.cbcre.com/2299/626889a2-726f-4a65-acc4-ab097a15b373-1933642335/HU_Office_Market_Figures_Q4_20.pdf)
19.	Eston, Ipari jelentés, 2024 Q4 (https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/679b398d46b490a63e278d24_ESTON%20Ipari%20jelente%CC%81s%2024%20Q4_final.pdf)
20.	BRF Ipari Ingatlanpiac, 2025Q2 (https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/689309b0fef36625df6f5052_ESTON%20BRF%20I%26L%20HU%2025Q2.pdf)
21.	ING article: https://think.ing.com/snaps/poland-cee-peers-2024/#:~:text=Initial%20estimates%20from%20Poland's%20StatOffice,(12.6%25%20in%202023
22.	NBP Inflation Report. July 2025 (https://nbp.pl/wp-content/uploads/2025/07/Raport-o-inflacji-lipiec-2025-ANG-1.pdf)
23.	MNB Inflációs jelentés (2025. szeptember) (https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-30.pdf)
24.	ING article: https://think.ing.com/snaps/poland-cee-peers-2024/#:~:text=Initial%20estimates%20from%20Poland's%20StatOffice,(12.6%25%20in%202023
25.	https://www.statista.com/statistics/962840/poland-monthly-minimum-wage/
26.	https://europaproperty.com/polands-real-estate-market-bounces-back-in-2024/
27.	Cushman & Wakefield: Poland Real Estate Market Outlook Midpoint 2025 (https://www.cushmanwakefield.com/en/poland/insights/poland-real-estate-market-outlook-midpoint-2025)
28.	Warsaw city attractiveness and office market - Q4 2024 (https://content.knightfrank.com/research/2301/documents/en/warsaw-city-attractiveness-and-office-market-q4-2024-11864.pdf)
29.	JLL Residential market in Poland Q4 2024 (https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/poland/en/residential-market-in-poland-q4-2024.pdf)
30.	JLL PRS & PBSA Market in Poland 2024 (https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/poland/en/prs-and-pbsa-market-in-poland-2024.pdf)
31.	Statistisches Bundesamt (https://www.destatis.de/EN/Press/2025/01/PE25_020_611.html#:~:text=Inflation%20rate%20at%20%2B2.2%25%20in%202024%20%2D%20German%20Federal%20Statistical%20Office)
32.	OECD Economic Outlook, Volume 2025 Issue 1 (https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-outlook-volume-2025-issue-1_83363382-en.html)
33.	https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-euro-indicators/w/2-0302025-ap
34.	https://www.reuters.com/markets/europe/german-economy-contracted-02-2024-2025-01-15/
35.	BNP Germany Report, Investment Market (https://www.realestate.bnpparibas.de/en/market-reports/investment-market/germany-at-a-glance)
36.	CBRE Berlin Office Market Q4 2024 (https://mktgdocs.cbcre.com/2299/0297b7a4-0048-4e1b-82a5-0a4b4bfaec8b-1773879247/OfficeMarketReport_Berlin_2024.pdf)
37.	BRF: Irodapiac 2020Q4 (https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/6579b0f083c83a49c2bff7a3_BRF-Irodapiaci-jelentes-2020-Q4.pdf)
38.	BRF Irodapiaci Jelentés 2024Q4 (https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/679b39405812456eaeddd398_ESTON%20BRF%20IRODA%20HU%2024%20Q4.pdf)
39.	CBRE Budapest Office Figures 2024Q4 (https://mktgdocs.cbcre.com/2299/626889a2-726f-4a65-acc4-ab097a15b373-1933642335/HU_Office_Market_Figures_Q4_20.pdf)
40.	BRF Irodapiaci Jelentés 2025Q2 (https://bpoffices.hu/news/42-budapesti-irodapiaci-jelentes-2025-q2)
41.	CBRE Budapest Office Figures 2025Q2 (HU Office Figures Q2 2025.pdf)
42.	Cushman & Wakefield: Marketbeat Poland Office Market – 2024Q3 (https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/q3-2024-poland-office-marketbeat-en.pdf?rev=389f7c5161ef4201b6f43c9d3cf52d9e)
43.	Cushman & Wakefield: Marketbeat Poland Office Market – 2024Q3 (https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/q3-2024-poland-office-marketbeat-en.pdf?rev=389f7c5161ef4201b6f43c9d3cf52d9e)

Kiegészítés szerinti lábjegyzet sorszáma:	Kiegészítés szerinti lábjegyzet tartalma:
44.	Colliers: Market Insights – Office Market in Poland 2024Q3 (Office Market in Poland Market Insights Q3 2024 Colliers)
45.	Cushman & Wakefield: Marketbeat Poland Office Market – 2024Q3 (https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/q3-2024-poland-office-marketbeat-en.pdf?rev=389f7c5161ef4201b6f43c9d3cf52d9e)
46.	CBRE, Berlin Office Market Report Q4 2024 (Berlin Office Market)
47.	Cushman & Wakefield: Office Letting Berlin – 2024Q3 (Infographic Berlin)
48.	BRF: Ipari Ingatlanpiac 2024Q4 (https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/679b398d46b490a63e278d24_ESTON%20Ipari%20jelente%CC%81s%202024%20Q4_final.pdf)
49.	CBRE: Hungary Industrial Figures 2024Q3 (https://www.cbre.hu/en-gb/insights/figures/hungary-industrial-figures-q3-2024)
50.	BRF: Ipari Ingatlanpiac 2025 Q2 (https://www.raktarkereso.info/cikkek/raktarpiaci-hirek/brf-ipari-logisztikai-ingatlanpiaci-jelentes-q2-2025)
51.	CBRE: Hungary Industrial Figures 2025Q2 (Budapest Industrial Figures 2024 Q1)
52.	KSH (2021): Gyorstájékoztató, Kereskedelmi szálláshelyek forgalma, 2021. augusztus (https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/ksz/ksz2108.html)
53.	Turizmus.com (2022): NTAk: Jelentősen javultak 2021-ben a hazai turisztikai adatok (https://turizmus.com/cikk/archiv/ntak-jelentosen-javultak-2021-ben-a-hazai-turisztikai-adatok)
54.	KSH Gyorstájékoztató: Turisztikai szálláshelyek forgalma 2024 december (https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/#/hu/document/tsz2412)
55.	CBRE Hungarian Hotel Figures 2024Q3 (https://mktgdocs.cbre.com/2299/7e14424f-5423-4ca4-97a8-f84f77a11c38-657318316/Hungary_Hotel_Figures_2024_Q3.pdf)
56.	MNB Lakáspiari jelentés 2024 Május (https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2024-ma-jus-hun.pdf)
57.	MNB Lakáspiari jelentés 2024 November (https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2024-november-hun.pdf)
58.	Duna House Barométer 162. szám (2024. december) (<a)<="" a="" href="https://newdhapi01.dh.hu/api/getFile/f98d02e739da544f6da92d3f74c127bb?_gl=1*1q5t3xa*_gcl_au*MTU4ODAyMjU5MC4xNzU5MzI0MTg1E3Mzg4Mzk4MTYURUFJYURb2JDaE1JcklyQTZQS3Vpd01WcUNKRUNCMFdaamU5RUFBUFTQUFFZ0pZIBEX0J3RQ..*_gcl_au*MTU4ODAyMjU5NjgzLjE3Mzg4Mzk4MTc.">)
59.	KSH Lakáspiari árak, lakásárindex, 2024. III. negyedév (https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasindex-2024-iii-negyedev/index.html)
60.	Duna House Barométer 162. szám (2024. december) (<a)<="" a="" href="https://newdhapi01.dh.hu/api/getFile/f98d02e739da544f6da92d3f74c127bb?_gl=1*1q5t3xa*_gcl_au*MTU4ODAyMjU5MC4xNzU5MzI0MTg1E3Mzg4Mzk4MTYURUFJYURb2JDaE1JcklyQTZQS3Vpd01WcUNKRUNCMFdaamU5RUFBUFTQUFFZ0pZIBEX0J3RQ..*_gcl_au*MTU4ODAyMjU5NjgzLjE3Mzg4Mzk4MTc.">)
61.	KSH Lakáspiari árak, lakásárindex, 2024. III. negyedév (https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasindex-2024-iii-negyedev/index.html)
62.	Duna House Barometer 170. szám (2025. augusztus) (https://newdhapi01.dh.hu/api/getFile/867a9eb97efc554602406ca926e37697?_gl=1*1btrpnd*_gcl_au*MTU4ODAyMjU5MC4xNzU5MzI0MTg1)
63.	MNB Lakáspiari jelentés 2025 Május (https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2025-ma-jus.pdf) https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasindex-2024-iii-negyedev/index.html)
64.	MNB Lakáspiari jelentés 2025 Május KSH Lakáspiari árak, lakásárindex, 2024. III. negyedév (https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2025-ma-jus.pdf) https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasindex-2024-iii-negyedev/index.html)
65.	Duna House Barometer 170. szám (2025. augusztus) (https://newdhapi01.dh.hu/api/getFile/867a9eb97efc554602406ca926e37697?_gl=1*1btrpnd*_gcl_au*MTU4ODAyMjU5MC4xNzU5MzI0MTg1)
66.	Colliers Poland Market Insights 2024 H1 (https://docs.colliers.pl/reports/Colliers-Report-Market-Insights-H1-2024-EN.pdf)
67.	JLL Residential Market in Poland 2024Q4 (https://www.jll.pl/en/trends-and-insights/research/residential-market-in-poland)
68.	Colliers Poland Market Insights 2023 H1 (https://www.colliers.com/en-pl/research/market-insights-i-polowa-2023)
69.	Financial Report of Echo Investment S.A. and its Group for Q3 2024 (https://en.echo.com.pl/report-preview.269 consolidated-quarterly-report-of-the-echo-investment-capital-group-for-q3-2024.pdf)
70.	JLL, Housing Market Overview H1 2024, https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/housing-market-overview
71.	CBRE Germany Investment Market 2024Q4 (https://mktgdocs.cbre.com/2299/93a32986-0d8d-4a95-8265-7e9d8f95310f-498316031/Investment_Market_Report_Germa.pdf)
72.	JLL Residential Market in Poland 2024Q4 (https://www.jll.pl/en/trends-and-insights/research/residential-market-in-poland)
73.	Financial Report of Echo Investment S.A. and its Group – 2024Q3 (https://en.echo.com.pl/report-preview.1862 consolidated-quarterly-report-of-the-echo-investment-capital-group-for-q3-2024.pdf)
74.	Cushman&Wakefield Marketbeat Poland Residential Sector Q4 2024 (https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q4/emea/poland-marketbeat-residential-q4-2024-eng-fin.pdf?rev=4bbb1113c650414eb020b8bfe48ed4bb)

Kiegészítés szerinti lábjegyzet sorszáma:	Kiegészítés szerinti lábjegyzet tartalma:
75.	Financial Report of Echo Investment S.A. and its Group – 2024 (file:///C:/Users/csepelics/Downloads/consolidated-annual-report-of-the-echo-investment-group-for-2024.pdf)
76.	JLL, Housing Market Overview H1 2024, https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/housing-market-overview
77.	JLL, Housing Market Overview H1 2025, (https://www.jll.com/en-de/insights/market-perspectives/germany-living)
78.	CBRE: Warsaw Office Figures 2024Q3 (https://mktgdocs.cbre.com/2299/dc749afb-2c23-4e52-b8c3-4522307bf030-298777676/Warsaw_2024_Q3_Office_Figures.pdf)
79.	BNP: Investment market Berlin 2024Q3 (https://www.realestate.bnpparibas.de/en/market-reports/investment-market/berlin-at-a-glance)
80.	BNP: Investment market Berlin 2025 H1 (https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2025-07/bnppre-investment-market-germany-2025q2.pdf)
81.	Duna House Barométer: 162. szám (2024. december) (https://newdhapi01.dh.hu/api/getFile/f98d02e739da544f6da92d3f74c127bb?_gl=1*1v11se*_gcl_au*MjExMzY3NTkxOC4xNzQ2MDM2)
82.	Duna House Barométer: 170. szám (2025. augusztus) chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/ https://newdhapi01.dh.hu/api/getFile/867a9eb97efc554602406ca926e37697?_gl=1*dlqux6*_gcl_au*MjE0MTIwNjEyNi4xNzU5MzA3OTUy
83.	Colliers: Office Market Report Hungary 2024 (https://www.colliers.com/download-article?itemId=e16fe77e-c4d5-447e-af04-f5d0e6d70cd6)
84.	MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október (https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober)
85.	CBRE Budapest Office Figures 2024Q3 (https://mktgdocs.cbre.com/2299/832ea67c-6bf8-448a-a168-7e4c96d7d0dc-571903404/Budapest_Office_Figures_2024_Q.pdf)
86.	BRF – Budapesti Irodapiaci jelentés – 2025 Q1 (https://robertson.hu/news/39-budapesti-irodapiaci-jelentes-2025-q1)
87.	BRF – Budapesti Irodapiaci jelentés – 2025 Q2 (https://robertson.hu/news/42-budapesti-irodapiaci-jelentes-2025-q2)
88.	MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2023 október https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober.pdf
89.	MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október (https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober)
90.	MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október (https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober)
91.	CBRE: Hungary Industrial Figures 2024Q3 (https://www.cbre.hu/en-gb/insights/figures/hungary-industrial-figures-q3-2024)
92.	BRF – Budapesti Ipari Ingatlanok Jelentés – 2025 Q1 (https://robertson.hu/news/40-budapesti-ipari-ingatlanok-jelentes-2025-q1)
93.	BRF – Budapesti Ipari Ingatlanok Jelentés – 2025 Q2 (https://robertson.hu/news/41-budapesti-ipari-ingatlanok-jelentes-2025-q2)
94.	KSH, Gyorstájékoztatók, Építőipar, 2024. november https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/#/hu/document/epi2411
95.	KSH, Gyorstájékoztatók, Építőipar, 2025 I. negyedév (https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/magyarorszag-2025-i-negyedev/index.html)
96.	MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober
97.	A 2024. évre vonatkozó összevont pénzügyi beszámoló jelen Alaptájékoztató 11.1. pontjában került hivatkozásra

2.31. Az Alaptájékoztató 1. számú melléklete a jelen Kiegészítés 1. számú mellékletére módosul.

2.32. Az Alaptájékoztató 2. számú melléklete a jelen Kiegészítés 2. számú mellékletére módosul.

Az Alaptájékoztató egyéb fejezeteiben nem változott

3. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

3.1. Figyelemfelhívás

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a jelen Kiegészítésben foglaltak az Alaptájékoztatóban és az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésében foglaltakkal együtt értelmezendők, ezért minden esetben figyelmesen olvassák el az Alaptájékoztatóban, valamint az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésében foglaltakat, amelyek elérhetőek a BET és a Kibocsátó honlapján, továbbá a kozzetetelek.mnb.hu oldalon.

3.2. Befektető elállási joga

Az a befektető, aki, illetve amely a jelen kiegészítés közzététele előtt Kötvény lejegyzésére vagy megvásárlására megállapodást kötött, jogosult a jegyzési nyilatkozat visszavonására, illetőleg a megállapodástól való elállásra. Az elállási jog a befektetőt csak abban az esetben illeti meg, ha a Kötvények még nem kerültek átadásra, amikor az Alaptájékoztató kiegészítését szükségessé tevő jelentős új tényező, lényeges hiba vagy lényeges pontatlanság felmerült vagy azt észlelték. A befektető az elállási jogát a Kiegészítés közzétételét követő három munkanapon belül gyakorolhatja (ez az elállási jog végső határideje) a Kötvény Végleges Feltételeiben megjelölt értékesítési / jegyzési helyeken, az ott meghatározott jegyzési időben vagy a jegyzési időszak lejártá után nyitvatartási időben.

4. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

A Kiegészítésben szereplő információkért, továbbá az információ hiányáért és ezzel összefüggésben az értékpapír tulajdonosának okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-046503) tartozik felelősséggel.

A Kibocsátó ezúton nyilatkozik arról, hogy, az elvárható gondosság mellett, legjobb tudomása szerint készített jelen Kiegészítésben szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, illetve a Kibocsátó megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. A felelősség a Kiegészítés közzétételétől számított öt évig terheli a Kibocsátót, valamint az érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Kelt: Budapest, 2025. november 5.



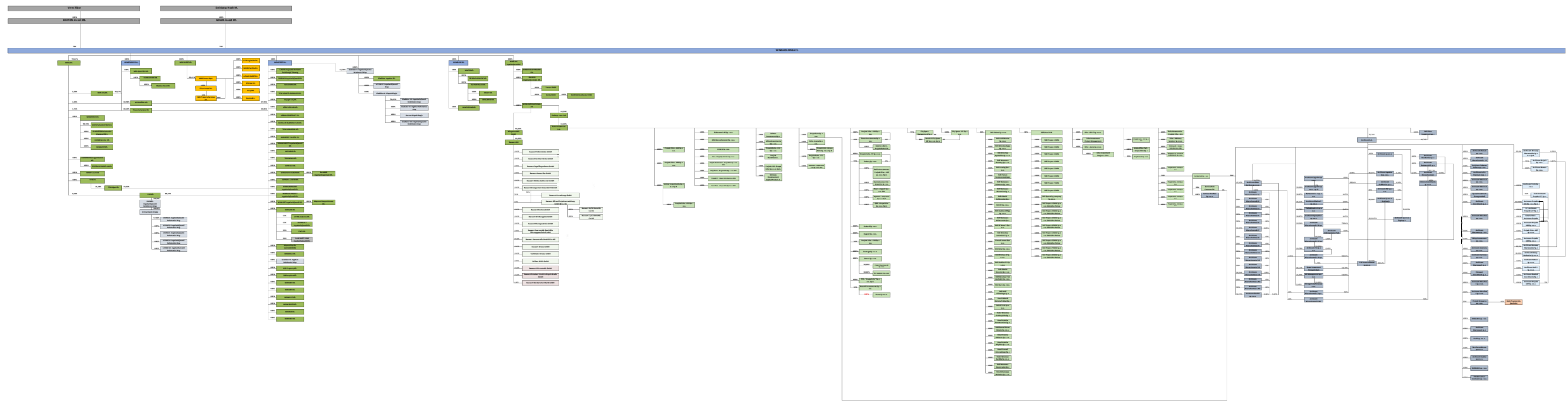
WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

képviseli: Steinberg Noah Milton az Igazgatóság elnöke

Mellékletek:

1. számú melléklet
2. számú melléklet

1. számú melléklet – WING Csoport felépítése



2. számú melléklet – Kibocsátó leányvállalatai, továbbá a közös vezetési és társult vállalkozásai

A Kibocsátó az alábbi Leányvállalatokban, illetve közös vezetési és társult vállalkozásokban rendelkezik részesedésekkel 2025.10.27. napján

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	WINGHOLDING tulajdoni hányada
4 Stripe Zrt.	ingatlan bérbeadás	Magyarország	66,12%
A PLUS INVEST Zrt.	ingatlan bérbeadás	Magyarország	66,12%
A93 Property Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
Airport City Kft.	ingatlan bérbeadás	Magyarország	100,00%
AKKO Invest Nyrt.	vagyonkezelés	Magyarország	66,12%
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
Aspectus Architect Zrt.	építészmérnöki tevékenység	Magyarország	96,90%
Aurora Alapok Alapja	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,37%
Báthory Utca Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
BUILDWING Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
Deniro Zrt.	ingatlan bérbeadás	Magyarország	66,12%
EAST GATE BUSINESS PARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
Ecoserwing Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00%
Ecotrans Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
Elitur Invest Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	66,12%
Euréka Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00%
Gladiátor II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,37%
Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
Gladiátor Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,37%
Gladiátor V. Alapok Alapja	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,37%
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,37%
Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	54,06%
Gladiátor VIII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,37%
Könyvespark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
KRAOT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
Living Alapok Alapja	alapkezelés	Magyarország	100,00%
LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	57,30%
LIVING III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
LIVING IV. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,37%
LIVING V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	WINGHOLDING tulajdoni hányada
LIVING VI. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
LIVING VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	lakóingatlan fejlesztés	Magyarország	100,00%
LIVING-Service Kft.	építmény üzemeltetés	Magyarország	100,00%
LIVING-Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00%
Magnum Hungaria Invest	ingatlan	Magyarország	100,00%
Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
Medius Tours Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00%
MOON Facility Zrt.	ingatlan bérbeadás	Magyarország	66,12%
NEO Property Services Zrt.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	66,12%
Park West 2 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00%
PARK WEST Four Ingatlanfejlesztő Kft.	lakóingatlan fejlesztés	Magyarország	50,00%
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
PROPWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
PROWINEMP MRP Szervezet	MRP Szervezet	Magyarország	0,00%
PW3 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00%
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
RPORT COURT Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00%
S-Hotel Fejlesztő Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
Skylight City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
TCW ARRABONA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
TCW Honvéd Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
TCW Liget Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
TCW Zrt.	üzletviteli tanácsadás, ingatlankezelés	Magyarország	100,00%
TSZ DEVELOPMENT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
TSZ PORTFOLIO Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00%
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00%
V 45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
VÁR-Logisztika Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	66,12%
WINASSET Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
WINCENTER EUROPE Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
WINDEVELOP PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
WINERSZ-ING Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00%
WING IHC Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
WING INTERNATIONAL Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00%
WING Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	95,42%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	WINGHOLDING tulajdoni hányada
WINGEUROPE Zrt.	ingatlan	Magyarország	100,00%
WINGHOLDING	forgalmazás	Magyarország	100,00%
Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt.	lakóingatlan fejlesztés	Magyarország	100,00%
WINGLINE Vagyongazdálkodó Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00%
WINGPROP Zrt.	ingatlan	Magyarország	100,00%
WINGSERVE Kft.	forgalmazás	Magyarország	100,00%
WINGUEST Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00%
WINHOST Kft.	szálloda üzemeltetés	Magyarország	100,00%
WINHUB Kft.	ingatlan	Magyarország	100,00%
WINHUN PROJEKT Kft.	forgalmazás	Magyarország	100,00%
WINLOFT Ingatlanfejlesztő Kft.	ingatlan	Magyarország	100,00%
WINMEGA Kft.	forgalmazás	Magyarország	100,00%
WINPARK PROJEKT Kft.	ingatlan	Magyarország	100,00%
WINPORT Kft.	forgalmazás	Magyarország	100,00%
WINSZERIM Kft.	ingatlan	Magyarország	100,00%
WINSZIM Kft.	forgalmazás	Magyarország	100,00%
WINTSZ Kft.	ingatlan	Magyarország	100,00%
WINWAVE Ingatlanfejlesztő Kft.	forgalmazás	Magyarország	100,00%
WINWORKER Kft.	ingatlan	Magyarország	100,00%
WIPNORG Kft.	forgalmazás	Magyarország	100,00%
WPR Alfa Kft.	ingatlan	Magyarország	100,00%
WPR Média Kft.	forgalmazás	Magyarország	100,00%
WPR Port Kft.	ingatlan	Magyarország	100,00%
WPR Quartus Kft.	szálloda üzemeltetés	Magyarország	100,00%
WPROPA CENTER Kft.	ingatlan	Magyarország	100,00%
12 Archicom Projekt - 127 sp.z o.o. ska	forgalmazás	Lengyelország	46,18%
AD Management sp. z o.o.	ingatlan	Lengyelország	46,18%
Altona Investments sp. z o.o.	forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Advisory sp. z o.o.	ingatlan	Lengyelország	46,18%
Archicom Bowen sp. z o.o.	tanácsadási szolgáltatások	Lengyelország	46,18%
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	ingatlan	Lengyelország	46,18%
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	ingatlan	Lengyelország	46,18%
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	ingatlan	Lengyelország	46,18%
Archicom Fin sp. z o.o.	forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	csoporthozzájárulás	Lengyelország	46,18%
	ingatlan	Lengyelország	46,18%
	forgalmazás	Lengyelország	46,18%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	WINGHOLDING tulajdoni hányada
Archicom Gosford Investments sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	46,18%
Archicom Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Jagodno sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Kraków sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	46,18%
Archicom Perth sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	46,18%
Archicom Potton sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Poznań sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	WINGHOLDING tulajdoni hányada
Archicom Projekt 127 sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	46,18%
Archicom Projekt 136 sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	46,18%
Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	46,18%
Archicom Projekt 139 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom RW sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom S.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Sales Services sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Senja 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Services sp. z o.o.	tanácsadási szolgáltatások	Lengyelország	46,18%
Archicom sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	46,18%
Archicom sp. z o.o. Śląsk sp.k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Warszawa 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Warszawa sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Archicom Wrocław sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Berea Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	18,71%
City Space - GP Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	62,37%
City Space Management Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	62,37%
Dagnall Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	62,37%
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
DKR Echo Investment sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	62,37%
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	62,37%
EASS500 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	46,18%
EASS5003 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	üzletviteli tanácsadás	Lengyelország	62,37%
Echo - Arena Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	62,37%
Echo - Aurus Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	62,37%
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	építési tevékenység	Lengyelország	62,37%
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	62,37%
Echo Investment Project 1 S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	WINGHOLDING tulajdoni hányada
Echo Investment Project Management S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Echo Investment S.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Elektrownia RE Sp. z o.o.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	62,37%
Face2Face - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Fianar Investments Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	62,37%
FIT-OUT CENTER ARCHICOM sp. z o.o.	fit out szolgáltatás	Lengyelország	46,18%
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Galeria Nova- Archicom Projekt 127 sp.z o.o. s.k.a.	vagyongkezelés	Lengyelország	46,18%
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Grupa Echo Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	62,37%
Himawari Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
Hotel Kraków Młyńska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
Hotel Kraków Romanowicza Sp. z. o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
Hotel Kraków Zabłocie Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
Hotel Poznań Dmowskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
Hotel Warszawa Wołoska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
Hotel Wrocław Bardzka Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
Keshi sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Lisala sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	58,94%
M2 Biuro Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
M2 Hotel Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Midpoint 71 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Mioga Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Opolska Business Park - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	62,37%
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
PHS - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Pimech Invest Sp.z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
Project Towarowa 22 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	18,71%
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	WINGHOLDING tulajdoni hányada
Projekt Beethovena - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan	Lengyelország	62,37%
Projekt Browarna sp. z o.o.	forgalmazás lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	34,30%
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	ingatlan	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	forgalmazás csoportfinanszírozás	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	ingatlan	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	forgalmazás vagyongezelés	Lengyelország	18,71%
Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	ingatlan	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	forgalmazás ingatlan	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	forgalmazás ingatlan	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	forgalmazás ingatlan	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	forgalmazás ingatlan	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	forgalmazás vagyongezelés	Lengyelország	62,37%
Projekt Echo-137 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	46,18%
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	62,37%
Projekt Saska Sp. z o.o.	ingatlan	Lengyelország	59,25%
Pudsey Sp. z o.o.	forgalmazás vagyongezelés	Lengyelország	62,37%
Q22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	62,37%
R4R Gdańsk Kołobrzaska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Kraków JPII Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Leasing Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Poland Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R RE Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R SPV 10 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Warszawa Opaczewska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	WINGHOLDING tulajdoni hányada
R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
React - Dagnall Sp. z o.o.	ingatlan	Lengyelország	62,37%
SKA	forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Rentierresidence sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	18,71%
Rosehill Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37%
RPGZ IX Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	62,37%
Sagittarius - "Grupa Echo" p. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	62,37%
Seaford Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Selmer Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37%
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.K.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	54,36%
Service Hub Commercial - "Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.k.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	54,27%
Service Hub Resi Sp. z o.o.	könyvelés, pénzügy, adminisztráció	Lengyelország	54,27%
Service Hub sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	18,71%
SGE JVco SARL	vagyongazdálkodás	Luxemburg	18,71%
SGE Operating company Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
SGE Propco 1 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71%
SGE Propco 1 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
SGE Propco 2 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71%
SGE Propco 2 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
SGE Propco 3 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71%
SGE Propco 3 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
SGE Propco 4 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71%
SGE Propco 4 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
SGE Propco 5 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71%
SGE Propco 5 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
SGE Propco 6 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71%
SGE Propco 6 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
SGE Propco 7 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71%
SGE Propco 7 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
SGE Propco 8 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	WINGHOLDING tulajdoni hányada
SGE Propco 8 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71%
Space Investment Strzegomska 3 Kamińskiego sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Strood Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	62,37%
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Swanage Sp. z o.o.	csoporthoz tartozás	Lengyelország	62,37%
T22 Budynek B sp. zo.o.	tanácsadás	Lengyelország	18,71%
Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	62,37%
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	46,18%
Villea Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
Wołoska Development Capital Prosta Spółka Akcyjna	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37%
ZAM Archicom Projekt 127 sp. o.o. sp.k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	46,18%
Bauwert AG	ingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert B1/B2 GmbH & Co. KG	ingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert Berliner Straße GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert C1/C2 GmbH & Co. KG	ingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert Fidicinstraße GmbH	lakó- és irodaingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert GÜ und Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	ingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert Management Düsseldorf II GmbH	ingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert Neues Ufer GmbH	lakó- és irodaingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert Rheingaustraße GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert Segelfliegerdamm GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert Storkow GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert Stralau GmbH	ingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert Suarezstraße Geschäftsführungsgesellschaft mbH	ingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert Suarezstraße Liegenschaftsentwicklungs GmbH & Co. KG	ingatlan fejlesztés	Németország	48,55%
Bauwert Verwaltungsgesellschaft GmbH	ingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert Wildau Dahmeufer GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Bauwert Wildbergplatz GmbH	lakó- és irodaingatlan fejlesztés	Németország	54,00%
Brillant 4289. GmbH	saját ingatlan kezelése	Németország	54,00%
Wingwert-GCP GmbH	vagyonkezelés	Németország	90,00%
Yachthafen Stralau GmbH	ingatlan fejlesztés	Németország	54,00%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	WINGHOLDING tulajdoni hányada
Bauwert Görresstraße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett kisebbségi tulajdon
Bauwert Potsdam Friedrich-Engels-Straße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett kisebbségi tulajdon
Bauwert Werderscher Markt GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett kisebbségi tulajdon
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00%
Gorba Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00%
Yorven Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00%
ALQ SAS	ingatlan forgalmazás	Franciaország	66,12%