

WINGHOLDING ZRT

FÉLÉVES JELENTÉS

2021



WING

Vezetői összefoglaló jelentés

A WINGHOLDING Zrt. (továbbiakban „Társaság vagy WING csoport”) több mint öt éve a tőkepiac szereplője kötvénykibocsátás révén. A kezdetektől az igazgatóság deklarált célja volt a tőkepiaci jelenlét fenntartása, aminek megfelelően a Társaság által kibocsátott kötvények összesített névértéke 2020. elején megközelítette a 134 millió eurót, ami a 2021/I kötvénysorozat 2021. augusztusi lejáratakor történt visszafizetés eredményeként 100 millió euróra csökkent. A Társaság kötvényállománya 2020. első felében a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogramon történt részvétel eredményeként további 54,7 milliárd Ft névértékű kötvénnyel növekedett.

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

Az MNB felkérésére a Scope Ratings GmbH 2019-ben elvégezte, majd 2020. áprilisban, a COVID-19 járvány tetőzése és az emiatt megnövekedett gazdasági bizonytalanság közepette felülvizsgálta a Társaság hitelminősítését, melynek eredményeképpen a Kibocsátó minősítését a befektetési kategóriát jelentő B+/stable, az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) rendelt minősítést a szintén befektetési kategóriát jelentő BB- minősítésre módosította, amit az éves Review eredményeként a 2021. május 6-i riportjában megerősített. A hitelminősítő 2021. júliusban elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének aktualizálását mivel WINGHOLDING Zrt. NKP kötvények kibocsátását tervezi a közeljövőben. A Hitelminősítő a 2021. augusztus 3-án publikált riportban fenntartotta a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) rendelt BB- minősítést. A Hitelminősítő a Kibocsátó hitelminősítésének kilátásait stabilról pozitívrá javította.

A Társaság ingatlanbefektetési piaci szerepvállalása 2021. első félévében is folytatódott:

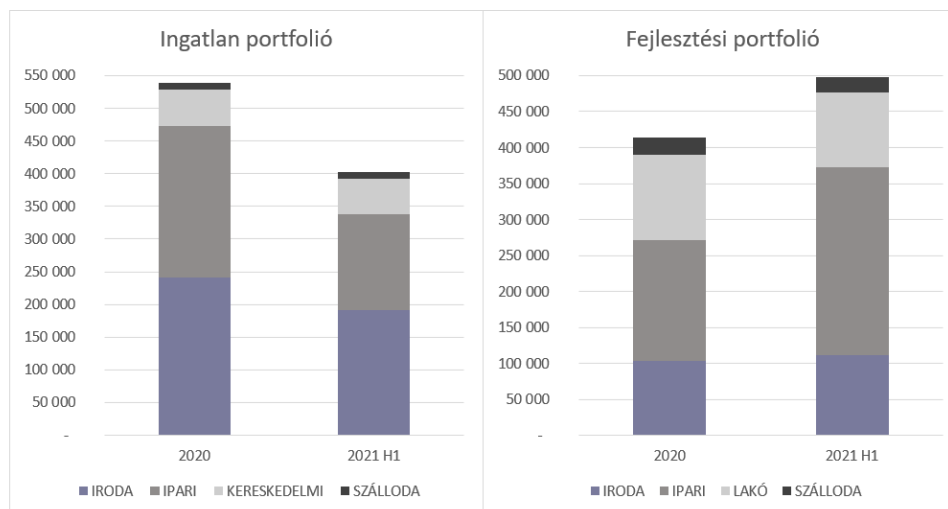
- 2020. szeptemberben a Kibocsátó részvény adásvételi szerződést írt alá a NEO Property Services Zrt., mint leányvállalata alaptőkéjének 100%-át megtestesítő részvénycsomag átruházása tekintetében, a tranzakció 2021. február 26-án sikeresen lezárult.
- A Wingholding Zrt. 2021. április 27-én Üzletrész Adásvételi Szerződést kötött a tulajdonában lévő WINMARK Kft. 100%-os mértékű üzletrészesének értékesítéséről, amely Társaság tulajdonában áll a 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található Ericsson-székház és Evosoft-székház. A tranzakció zárása a függő feltételek teljesülését követően május 12-én megtörtént.
- A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő MEVINVEST Vagyonkezelő Kft. 2021. május 26-án részvény adásvételi szerződések keretében megvásárolt összesen 10 040 112 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcsejt. A megvásárolt törzsrészcsejtek az alaptőke 30,10%-át képviselik.
- WINGPROP Zrt. 2021. július 6-án Üzletrész Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő WIPEUROPA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű („Társaság”) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítésére, amely Társaság tulajdonában áll a 1044 Budapest, Ezred utcában található ingatlan.
- A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft. 2021. augusztus 25-én kötött Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírását követően megszerezte a természetben 1182 Budapest, Üllői út - Halomi út által határolt területen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 22 hektár nagyságú belterületi ingatlant.

A Társaság ingatlanbefektetési tevékenysége mellett folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét is:

- A pandémia okozta válság mérséklődésének egyik első sikereként bérleti szerződés jött létre a Magyar RTL Televízió Zrt.-vel a Liget Center és Auditórium épületeire vonatkozóan. Az egyedi igényekre szabott, teljeskörű műemléki felújítás után modern, A+ kategóriás média komplexummá alakul át a Városligeti fasorra néző Liget Auditórium épülete, amelyben a mintegy 9.000 m²-en az RTL Magyarország hírigazgatósága és a hírstúdiók kapnak helyet 2024-től.
- A 2018-ban átadott Magyar Telekom székház - amely mintegy 58 ezer m²-es irodaterületével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése – melletti területen zajlik a Liberty irodaház fejlesztése összesen 41 ezer m² bérbeadható területtel, mely vegyes kialakítású projektként, irodaház mellett a tervek szerint hotelfunkcióval is rendelkezni fog.
- A WING Csoport a tulajdonában lévő TCW Liget Kft. által tulajdonolt budaörsi Terra Liget irodaház átalakításának, felújításának munkálatai 2021. első felében befejeződtek és az ingatlan eladásának folyamata lezárult.
- A WING Csoport tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. által tulajdonolt, Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m² területű ingatlan tervezett logisztikai fejlesztés előkészítési munkálatai folytatódtak. A telken 2021-ban megkezdődhet az logisztikai fejlesztés első üteme.
- Az East Gate Business Park Kft. fóti ingatlanán 2021. júniusban átadásra került a 9.200 m²-es „D3” csarnok.
- A WING Csoport 2020. szeptemberben elindította a Login Business Park (Cím: 1044 Budapest, Ezred u. 1-3.) új, 5.200 m²-es épületének fejlesztését, aminek átadására 2021. harmadik negyedévében kerül sor.
- A WING Csoport lakásfejlesztési üzletágának első projektje a XIII. kerületben Kassák Residence néven a LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapban valósul meg, melynek befektetési jegyeit a WING Csoport tulajdonolja. A 231 lakásból álló fejlesztés átadása 2020. folyamán befejeződött, 2021. június 30-ig az összes lakás értékesítésre került.
- A lakásfejlesztési üzletág második projektje a Metropolitan Garden szintén a XIII. kerületben valósult meg. A 107 lakásos fejlesztésben mindössze egy lakás vár még értékesítésre, a társasház és lakások átadása folyamatban van.
- A Park West lakófejlesztés első fázisának - amely szintén a XIII. kerületben található – szerkezete 2020-ban elkészült és elindult a lakások kialakítása is. Az eladható lakások 86%-a értékesítésre került. A három ütemben megvalósuló, összesen 700 lakásos társasházfejlesztést a Living Szabolcs Kft. végzi. A projektársaság üzletrészeinek 45%-a a Shael Kft. tulajdonában van, melynek a tulajdonosa a WING Csoporttól független fél.
- Ezzel párhuzamosan a Kassák lakásfejlesztési projekt II. üteme, a Kassák Passage fejlesztése is elindult. Az összesen 262 lakásból álló fejlesztésen a földmunka és cölöpözési feladatok 2020. első felében befejeződtek és a szerkezetépítés is elkészült, jelenleg a lakások kialakítása zajlik. Az eladható lakások 80%-a értékesítésre került.
- A XIII. kerületi Park West II. ütemének előkészítési munkálatai folyamatban vannak. A fejlesztés során 234 lakás építése történik, amiből 2021. Q2 végére már 84 értékesítésre sor került.

2020. végén a WING Csoport működő ingatlan portfóliójának mérete a parkolók nélküli bérbeadható területeket tekintve 538.623 m² volt, amely a félév során lezajlott tranzakciók eredményeként 2021.

első félévének végére 402.586 m²-re csökkent (-136.036 m²). Ezzel párhuzamosan a parkolók nélkül számított potenciálisan megépíthető bérbeadható területek nagysága alapján a fejlesztési portfólió 414.233 m²-ről az időközben lezárult akvizícióknak köszönhetően 2021. első félév végére 497.322 m²-re (+83.089 m²) növekedett.



A WING Csoport mérlegfőösszege 2021. első félévben 64,3 milliárd Ft-tal, 7,8%-kal növekedett. A Csoport 2021. április 22-én megszerezte az ellenőrzést az Archicom S.A. felett. Az Archicom S.A. akvizíciója kapcsán 113,5 milliárd Ft értékű eszköz került a Csoporthoz. A tranzakció kapcsán a Csoport készletei 67,2 milliárd Ft-tal növekedtek, a befektetési célú ingatlanok állománya 8,5 milliárd Ft-tal emelkedett.

2021. első félévében a Csoport értékesítette az Elitur Invest Zrt., a NEO Property Services Zrt., az M43 Kft. és a WINMARK Kft.-ben lévő részesedéseit. Az értékesítésen a Csoport 10,8 milliárd Ft nyereséget realizált. Az értékesítések kapcsán a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiból mintegy 44,5 milliárd Ft nettó eszköz állomány került ki.

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege 2021. első félévben 33,9 milliárd Ft. A befektetésből származó bevételek között jelentős összegben a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevétel (13,8 milliárd Ft), a leányvállalatok értékesítésének eredménye (12,5 milliárd Ft), befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége (4,1 milliárd Ft), illetve a befektetési célú ingatlanok tárgyévi ártértékelésének eredménye (2,9 milliárd Ft) jelenik meg. A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele 31,21%-kal, 3,3 milliárd Ft-tal meghaladja az 2020. I. félévében elszámolt összeget. Ennek oka, hogy a WING Csoport ingatlanállománya jelentősen növekedett.

A fenti tranzakciók eredményeként a WING Csoport tárgydőszaki adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) 23,9 milliárd Ft.

A hitelek és kötvénytartozások teljes összege összhangban van a 2020. év végi állománnyal, azonban az idegen forrásokon belül növekedett a kötvények aránya, miközben a hitelekéből származó kötelezettségek összege csökkent. A hitelből és kötvénytartozásból származó kötelezettség teljes összegéből 23,03% (108 milliárd Ft) rövid lejáratú.

A WING Csoport 2021. június 30-án 8,6 milliárd Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2020. december 31-én: 6,1 milliárd Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye.

Legfontosabb pénzügyi adatok

IFRS konszolidált, ezer HUF

	2021. első félév
Befektetésből származó bevétel	33.927.039
Árbevétel	34.166.552
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	180.786
Működési költség	-46.409.428
Egyéb bevételek és ráfordítások	2.008.878
EBITDA	23.873.827
Értékcsökkenés	-684.791
Finanszírozási költségek	-9.331.191
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény	13.857.845

Tartalomjegyzék

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

Vezetőségi jelentés

ÜZLETI KÖRNYEZET

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

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

Az eddigi kedvező makrogazdasági környezetet ugyanakkor a 2020. márciusában Európában nagy gyorsasággal terjedő koronavírus járvány néhány hét leforgása alatt teljesen átírta. A globális termelési láncba mélyen integrált Kínából kiinduló járvány előbb a termelési láncok megszakadását, azaz kínálati oldali sokkot eredményezett, majd a járvány terjedését követően az óvintézkedésként bevezetett hatósági korlátozások hatására a kereslet számos ágazatban (kiemelten a turizmushoz, vendéglátáshoz, szabadidőhöz és kereskedelemhez kapcsolódó vállalatoknál) összeomlott. A negatív gazdasági hatások ellensúlyozása érdekében számos országban nagy volumenű fiskális és monetáris intézkedéseket jelentettek be. Ennek ellenére 2020-ban a világgazdaság növekedési üteme jelentősen lelassult. A gazdaságösztönző költségvetési és jegybanki monetáris intézkedéseknek, illetve a tömeges oltások megkezdésének köszönhetően ugyanakkor érdemben javultak a globális gazdaság kilátásai 2021-ben. Az év első felében a világkereskedelem és a világgazdaság ipari termelése már meghaladta a járvány előtti szinteket, és a szolgáltató szektor kilátásai is javultak. Ugyanakkor a globális infláció emelkedett, ezért több ország jegybankja jelezte, hogy az inflációs kilátások romlása miatt szükség esetén készen áll a monetáris kondíciók szigorítására.

Magyarországon az eddigi stabil gazdasági növekedés, tartósan alacsony munkanélküliség, javuló országhelyzet a vírus terjedésének köszönhetően bizonytalanabbá vált, hiszen ez a külső sokk minden ország gazdaságát drámaian érintette. A magyar gazdaság 2020-ban 5%-kal zsugorodott, ami az elmúlt száz év ötödik legnagyobb gazdasági visszaesése volt. A WING Csoportot is közvetlenül érintő kérdés, fellendülés mértéke, gyorsasága és fenntarthatósága – a járvány lefutásán túl – érdemben függ a bejelentett állami programok és az EU gazdaságélénkítő csomagjainak hatékonyságától, valamint a pénzügyi rendszer finanszírozási képességétől.

2021. első felében a koronavírusjárvány gazdasági következményeit ellensúlyozandó gazdaságélénkítő lépések hatására bővülő likviditás jellemzi a tőkepiacokat és a kedvező makroadatokat követően javult a pénz- és tőkepiaci hangulat. Ugyanakkor ezek a tényezők egyúttal a hosszú távú inflációs várakozások, és ennek nyomán a fejlett országbeli állampapír-hozamok emelkedéséhez is hozzájárulnak, ami hosszabb csökkentheti a kockázatvállalási hajlandóságot a pénz- és tőkepiacokon. A reáleszközökbe (pl. ingatlan) történő tőkeallokáció a vírus okozta bizonytalanságot követően várhatóan ismét felértékelődik. A gazdaság újraindulását követően kedvezőbb munkaerőpiaci és jövedelmi folyamatok várhatóak, amelyek előretekintve támogatják majd a lakáspiaci keresletet. A kereskedelmiingatlan-piac tekintetében a legfőbb kockázati tényező, hogy miközben az iroda és szálloda szegmensben a jövőbeli keresletet a járványhelyzet elhúzódó hatásai miatt jelentős bizonytalanság övezi, nagy volumenű ingatlanfejlesztések folynak ezeken a piacokon.

A hazai hitelállomány bővüléséhez továbbra is jelentősen hozzájárulnak a jegybanki és állami hitelprogramok, valamint a fizetési moratórium. Az MNB és a Magyar Állam által bevezetett piacstabilizáló intézkedések közül kiemelendő hatású volt a hiteltörlesztési moratórium, melynek

köszönhetően a vállalati hitelállomány 35%-a volt moratóriumban 2021. júniusában. A gazdaság élénkülésével párhuzamosan fokozatosan csökken a moratóriumban lévő vállalati hitelállomány és a kilépők hiteleiket refinanszírozhatják valamelyik kedvezményes állami/jegybanksi programmal az alacsonyabb kamatozás biztosítása érdekében. A moratórium meghosszabbításra került, azonban már csak egy szűkebb réteg számára. A törlesztési moratórium a WING Csoport hiteleit is érintette, így a Társaság jelentős mértékű likviditási tartalékot képzett a moratórium időszaka alatt.

A magyar **GDP növekedési üteme** a pandémiát megelőző utolsó évben tapasztalt 4,9%-os növekedéshez képest a járvány első évében 5,0%-os csökkenést produkált. Ehhez képest 2021 első negyedévében a hazai GDP 2%-kal, a második negyedévben 2,7%-kal növekedett az előző negyedévhez képest, ami meghaladta az előzetes várakozásokat. A GDP 17,9%-kal magasabb, mint egy évvel korábban. A magyar gazdaság kibocsátása várhatóan a harmadik negyedévben érheti el a válság előtti szintjét, éves szinten 6% körüli növekedést várunk.

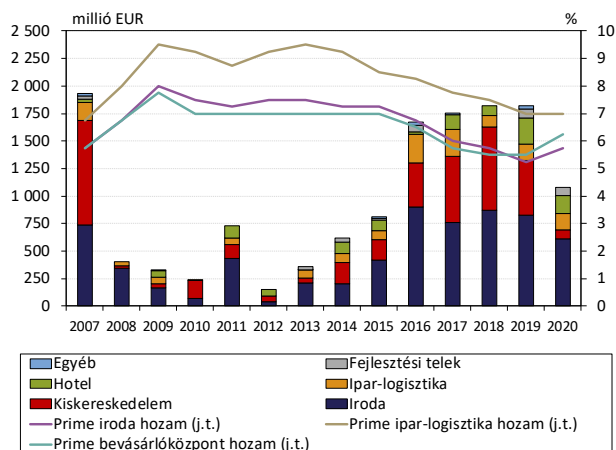
Az **ipari termelés** volumene 2021. júliusában 8,0%-kal haladta meg az egy évvel korábbit, a termelés szintje hasonló volt, mint a járvány előtt, 2019. júliusában. Az összes értékesítés 64%-át adó külpiazi eladások volumene 20%-kal, míg a 35%-ot képviselő hazai értékesítésé 13,3%-kal növekedett.

2021. első félévében a **kiskereskedelmi üzletek** forgalma 2,1%-kal emelkedett az előző év azonos időszakához képest. A **munkanélküliségi ráta** a pandémiát megelőző utolsó évben rekord-alacsony szinten állt (3,4%) állt. Az eddigi pozitív folyamatra ugyanakkor a vírushelyzet negatív hatást fejtett ki, ami a ráta érdemi növekedését okozta és 2020. végén elérte a 4,3%-ot. 2021-ben a ráta fokozatos csökkenése figyelhető meg (2021. júliusában 3,9% volt) és az újraindítással összhangban várhatóan a mutató tovább mérséklődhet.

Az éves **infláció** mértéke 2020-ban 3,3% volt. Az infláció 2021-ben 4,1 százalékon alakul és mérséklődése a korábban vártnál lassabban megy végbe. Az infláció erős változékonysága várhatóan továbbra is fennmarad: a válsághatások az árcsökkentés irányába hatnak, míg az egyedi árupiaci sokkok (élelmiszerek, üzemanyagok, stb.) egyedi árfelhajtó hatása a rendkívül alacsony kamatok mellett az árnövekedés irányába mutatnak. Ebben az összetett helyzetben a Nemzeti Bank 2020-tól kezdődően több lépcsőben módosította (2016. májusa óta először) az alapkamat mértékét, amely jelenleg 1,65%-on áll.

A **forint árfolyama** a 2020. második felében mutatott nagy volatilitás után 365-ös szinten zárta az év végét. Az árfolyam 2021. első felében 360 körül mozgott, majd június első felében 350 HUF/EUR alá erősödött. A forint árfolyama az euróval szemben ősz elején jellemzően a 350-es szint közelében tartózkodik.

Befektetési volumen Magyarországon szektoronként



Forrás: Magyar Nemzeti Bank 2021Q1, CBRE, Cushman & Wakefield

2020-ban a lezárt **ingatlanbefektetési tranzakciók** volumene megközelítőleg 1,02 milliárd euró volt, ami 40%-kal alacsonyabb a pandémia előtti adatnál a koronavírus okozta korlátozásoknak köszönhetően. Továbbra is a minőségi irodák számítanak a legkeresettebb eszköztípusnak; a befektetések 61%-a realizálódott ebben a szegmensben. A pandémia miatti lezárás a legnagyobb mértékben a turizmusra, a vendéglátásra és a kiskereskedelemre hatott. Ugyan a hotelek részaránya a tavalyi 20%-ról mindössze 1 százalékpontot csökkenve, 19%-ra mérséklődött, a kiskereskedelmi szektorban nagyobb volt a változás. Az adott eszköztípus aránya a befektetéseken belül 23%-ról 7%-ra esett. A logisztikai piacon egy jelentősebb portfólióértékesítés miatt ugrott meg a volumen, az elköltött 143 millió euró a teljes kereslet 14%-át tette ki. 2021-ben a hazai iroda- és logisztikai ingatlan piacon folyamatban lévő építkezések biztosítják a minőségi kínálat megfelelő bővítését, így a top kategóriás ingatlanoknál újra elindul a hozamcsökkenés. Ugyanakkor a hotel szektor 2021-ben várhatóan még nem talál magára, de az az eddigiek alapján elmondható, hogy kényszereladási hullám nem valószínű.

2020-ban a **prémium hozam** az ipar-logisztika szegmensekben változatlan maradt, az irodapiacon a 2019. eleji, míg a bevásárlóközpont esetén a 2018. közepi szinten stabilizálódott. A Cushman & Wakefield elemzése alapján 2021. első félévében folytatódott a korábbi években tapasztalt hozamcsökkenés. A prémium irodák vonatkozásában az év közepén 5,20% körüli megtérülés volt a jellemző, a kiskereskedelmi ingatlanoknál 5,50%, az ipari ingatlanoknál 6,5% a tipikus hozamráta.

Az **irodapiacon** a teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.955.570 m²-t tesz ki, melyen belül 3.316.090 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület található. Az üresedési ráta 2021. első félévének végén elérte a 9,8%-ot, ami 0,8 százalékpontos negyedéves és 2,5 százalékpontos éves növekedést jelent. A bruttó kereslet 2021. második negyedévében 97.990 m²-t tett ki, ami az előző negyedévhez képest 31%-os, az előző év azonos időszakához képest 11%-os növekedést jelent. A teljes keresleten belül 40%-kal továbbra is a szerződéshosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt, amit a meglévő állományban kötött új szerződések követtek 35%-kal, az új fejlesztésekben aláírt előbérleti szerződések 18%-ot, míg meglévő bérleti területek bővítései a teljes kereslet 7%-át tették ki. 2021. első félévének irodapiaci eredményei biztató jeleket mutattak az előző negyedévekhez képest, a korai újranyitási szakaszban látott javuló bérleti kereslet tovább bővíülhet a következő hónapok gazdasági és társadalmi normalizálódásával.

Az **ipari ingatlanok** piaca 2021. első félévében 5 épülettel, összesen majdnem 160.000 m²-rel bővült, így a félév végén a teljes modern ipari/logisztikai állomány 2.542.480 m²-t tett ki. A bérleti szerződések túlnyomó része továbbra is 'big box' logisztikai parkokban kötött, míg a városi logisztikai állomány esetében csupán néhány megállapodást regisztráltak a félév során. Az üresedési ráta 2021. első félévének végén 4%-on állt, ami egyaránt 1,4 százalékponttal magasabb az előző negyedévben és az egy évvel korábban mért étéknél. Az időszak végén összesen 100.900 m² ipari-logisztikai terület állt üresen, és négy épületben volt elérhető 5.000 m²-nél nagyobb szabad terület.

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

A Társaság célja, hogy a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget biztosítsa tulajdonosainak elsősorban kereskedelmi ingatlanfejlesztések és –befektetések, valamint lakóingatlan-fejlesztések professzionális megvalósítása révén. A WING Csoport kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az irodaingatlanok állnak. A WING Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ennek a szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a Csoport, különösen dominálva az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű

ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát. A kisebb alapterületű és belmagasságú, de a városközponthoz jóval közelebbi ipari/logisztikai ingatlanok piacán új fejlesztési lehetőségek értékelésén, illetve előkészítésén dolgozik a WING Csoport. Mindezeket túl a Csoport rendelkezik retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is. A 2017. végén elindított lakófejlesztési üzletág első fejlesztése 2020. második félévében zárult, két projekt esetében 2021. második felében várható az átadás, további két fejlesztés folyamatban van, egy pedig előkészítés alatt áll.

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

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

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

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

A Társaság stratégiájában meghatározott célok mentén 2021-ben tovább folytatta a befektetési lehetőségek vizsgálatát a környező országokban. A varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA-ba a WING Csoport stratégiai befektetőként szállt be 2019-ban, ezzel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépve elő. Ez az akvizíció volt az első jelentős mérföldkő a nemzetközi terjeszkedésben és ennek tapasztalataira alapozva tervezzük és készítjük elő a további akvizíciókat.

Az ECHO maga 2020. nyarán kezdte meg a wroclawi székhelyű és működési területű, alapvetően lakásfejlesztő Achicom S.A. átvilágítását és a tervezett akvizíció strukturálását. 2021. első félévében megvalósult akvizíció tárgya az eladóknak az Achicom S.A.-ban lévő ~66%-os részesedése, mely cég jelenleg 1873 lakást épít és közel 4000 lakásos pipeline-nal rendelkezik. Az ECHO saját cash-ből és kötvénykibocsátásból finanszírozza az akvizíciót. Első lépésben az ECHO az Archicom 65,99%-nak megfelelő részesedést fizetett ki az eladóknak. A 66%-os szint miatti kötelező PTO nyáron lebonyolításra került, így az ECHO további 0,01%-ot szerzett az Archicomban. Két éven belül, opciós szerződés alapján az ECHO megszerezheti az eladók tulajdonában maradt, további 8,33%-ot jelentő részesedést.

Ezzel az akvizícióval az ECHO a lengyel lakás-szektor legnagyobb részvevői közé emelkedett. Az év első felében 1719 lakás értékesítés történt meg, míg jelenleg 4400 értékesítési célú lakás építése zajlik. A tevek szerint az év második felében további 2400 értékesítési célú lakás építése fog elindulni. Az ECHO

Mindezek mellett az ECHO a lengyel kereskedelmi ingatlanpiac, ezen belül is leginkább az irodapiac sikeres résztvevője. Ezt bizonyítja, hogy az év első felében 240 millió euró értékben, sikeresen értékesítésre kerültek a varsói „Browary” nevű desztinációs fejlesztés utolsó épületei is.

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

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

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

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KEZELÉSÜK

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

Kivitelezési kockázat

A 2020. során megfigyelhető alacsonyabb szintű építőipari kereslet következtében építőipari vállalkozások tűntek el, építőipari munkások hagyták el Magyarországot. Az így kialakult alacsony építőipari kapacitás és a 2021-ben felpörgő ingatlanfejlesztési tevékenység következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhatnak, illetve a kivitelezési költségek az elmúlt három évben megfigyelthez képest tovább növekedhetnek, melyek kedvezőtlenül hatnak a WING Csoport eredményességére.

Bérlői kockázat

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik magyarországi bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott, magyar ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya nem érte el a 15%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig kb. 27,6% volt. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére.

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

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

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

Lakószegmens kockázata

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

A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

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

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

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

Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat

„A WING Csoport magyarországi ingatlan portfólióján belül a következő öt évben a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések 6-14%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáró szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 1-2%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.”

A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport működésének belső feltételei (tőke, munkaerő) biztosítottak, külső környezete stabil, pozitív. A fejlesztési és befektetési tevékenység bővülésével párhuzamosan zajló, előkészítés alatt álló akvizíciókhoz szükséges banki finanszírozás az eddigi és új partnerektől rendelkezésre áll. A szabályozási környezet kiszámíthatóan működik. A WING Csoport értékesítési piacai, mind a bérlők, mind a befektetők terén erősek és bővülnek. Így a meglévő és fejlesztés alatt álló ingatlanprojektek bérbeadása, illetve esetleges eladása várhatóan a terveknek megfelelően fog lezajlani. A Csoport működésében egyedüli kockázati tényezőként az építőipari árak növekedése jelentkezik. A WING Csoport jelenleg futó beruházásait ezek a kockázatok nem érintik, de az előkészítés alatt levő projektek estében fokozott figyelmet kell fordítani e kockázatok megfelelő kezelésére.

PÉNZÜGYI ELEMZÉS*Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések*

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege 2021. első félévben 33.927.039 ezer Ft. A befektetésből származó bevételek között a legjelentősebb tétel az ingatlanok bérbeadásából származó díjbevételek, amely az összes befektetésből származó bevételből 13.828.044 ezer Ft-ot tesz ki (40,76%). A befektetésből származó bevételek között 12.086.635 ezer Ft értékben mutatkozik az Elitur Invest Zrt., az M43 Kft. és a WINMARK Kft. értékesítéséből származó eredmény. A Csoport az eladott ingatlanok kapcsán 4.066.367 ezer Ft bevételt számolt el. Az befektetési célú ingatlanok piaci értékében bekövetkező változás 2.946.472 ezer Ft-tal növeli a Csoport bevételeit.

A vevői szerződésekből származó árbevétel azokat a bevételeket tartalmazza, melyek nem a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából, ingatlan eladásból, annak átértékeléséből, illetve részesedés értékesítéséből származik. Az vevői szerződésekből származó árbevétel 2020. első félévéhez képest 16%-kal csökkent, amelyet jelentős részben az URBAN CONSTRUCT Kft. harmadik felektől realizált kivitelezési díjból származó árbevételének 5.200 millió Ft értékű elmaradása indokol.

A Lisala sp. z o.o. 2021. első félévben összesen 27,7 milliárd Ft-tal járult hozzá a WING csoport árbevételéhez (2020. első félév: 31,5 milliárd Ft). 2021. első félév folyamán a Csoport lakóingatlanok bérbeadásából és értékesítéséből 24.800.741 ezer Ft árbevételt realizált (2020. első félév: 25.445.161 ezer Ft).

A 2021. első félév folyamán a Csoport szállodai szolgáltatásból 1.778.932 ezer Ft árbevételt (2020 első félév: 405.182 ezer Ft), alapkezelői tevékenységből 19.763 ezer Ft árbevételt (2020 első félév: 125.742 ezer Ft) realizált. A Csoport által nyújtott adminisztratív és egyéb szolgáltatások árbevétele 118.919 ezer Ft, amely elmarad az előző év azonos időszakához viszonyítva (2020. első félév: 2.661.684 ezer Ft-tal).

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege az előző évhez képest 1.148.024 ezer Ft-tal csökkent. Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része a lakóingatlanok értékesítéséhez, az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz, valamint a beruházási szerződésekhez kapcsolódik.

A személyi jellegű ráfordítások között jelentős változás nem figyelhető meg, azonban az átlagos statisztikai létszámban változás következett be előző évhez képest. A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2021. első félévben 830 fő, amely elmarad az előző évi 1.350 főtől. A változásban főként az Archicom akvizíciója játszik szerepet, amely az átlagos létszámot 179 fővel növeli, illetve a NEO Property Services Zrt. értékesítése, amely ugyan a 2020. első féléves átlagos létszámhoz 600 fővel hozzájárult, 2021. első félévében már nem jelentkezik.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordításainak összege 3 milliárd Ft-tal növekedett az előző évhez képest. A nettó finanszírozási költségek növekedését a kötvényállomány növekedése indokolja. Az árfolyam hatásokat figyelmen kívül hagyva a Csoport kötvény állománya 30.547 millió Ft-tal növekedett 2021. első félévében, amely egyúttal növelte a finanszírozási költségeket is. A Csoport 2021. első félévében 4.325 millió Ft kamatráfordítást számolt el a kötvényekkel kapcsolatban.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon, így 2021. június 30-án is a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártértékelési különbözeteként a WING Csoport az összes átfogó eredményében 8.985.636 ezer Ft nyereséget mutat ki a beszámolóban. A forint/euró árfolyam 2021. június 30-án 351,9 Ft/euró, 2020. június 30-án 356,57 Ft/euró volt, a forint/zloty árfolyam 2021. június 30-án 77,86 Ft/zloty, 2020. június 30-án 79,84 Ft/zloty.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A Csoport 2021. április 22-én vételi megállapodást kötött a DKR Investment Sp. z o.o. (jelenleg DKR Echo Investments Sp. z o.o.) és a DKR Invest S.A. részvények megvásárlásáról. A tranzakció eredményeképpen a Csoport megszerezte az Archicom S.A. részvényeinek 66,01%-át. A részvénycsomag a Csoportot a szavazatok 65,99%-ra jogosítja fel. Felvásárláskor a Csoport mérlegfőösszege 113.505.299 ezer Ft-tal növekedett, melynek jelentős hányadát (56,16%) a fejlesztés alatt álló ingatlanok tették ki.

Az Archicom akvizíció hatására az ellenőrzés megszerzésekor a Csoport mérlegfőösszege 113.505 millió Ft-tal növekedett. Az megszerzett eszközök mintegy 66,67%-át a befektetési célú ingatlanok és készletek között fellelhető ingatlanok teszik ki, amelyek 75.670 millió Ft-ot tesznek ki. Megszerzéskor az Archicom Csoport kötelezettségei a teljes mérlegfőösszeg 50,99%-át tették ki. A felvásárlás kapcsán a Csoport könyveibe összesen 55.633 millió Ft nettó eszköz került be.

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke 2021. első felében összességében 75.594 millió Ft-tal csökkent, mely változást több tényező együttesen eredményezett. Egyrészt a WINMARK Kft. és az M43 Kft. értékesítésével 54.970.498 ezer Ft értékű befektetési célú ingatlan került ki a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiból, másrészt a lengyel csoport 51 milliárd Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett át az értékesítésre tartott eszközök közé, 12 hónapon belüli értékesítési szándékra alapozva. Mindemellett 13,2 milliárd Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke a vásárlások és beruházások következményeképpen.

A Csoport forgóeszközei 115.109.065 ezer Ft-tal növekedtek, mely növekedést legjelentősebb mértékben az Archicom megszerzésével kapcsolatos készlet és pénzeszköz növekedés indokol. Jelentősen növelte a Csoport pénzeszköz állományát továbbá az Elitur Invest Zrt., a NEO Property Services Zrt., az M43 Kft. és a WINMARK Kft.-ben lévő részesedések értékesítéséből származó nettó cash flow, amely összességében 50.814 millió Ft-ot tesz ki. A készletek között kimutatott legjelentősebb tételek a lakóingatlan-fejlesztések helyszínénél szolgáló telkek, valamint a lakóingatlan-fejlesztések aktivált költségei. A készletek értéke 2021. június 30-án 161.526.186 ezer Ft (2020.12.31.: 97.143.038 ezer Ft). A pénzeszközök értéke 2021. június 30-i fordulónapon 120.430.490 ezer Ft (2020.12.31.: 71.730.148 ezer Ft).

A saját tőke állománya a tárgyévi átfogó eredmény (20.298.603 ezer Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (-26.910.645 ezer Ft), valamint leányvállalati részesedés további növelése (14.286.999 ezer Ft) és külső tulajdonosi tőkeemelés (5.775 ezer Ft) eredményeként összességében 7.680.732 ezer Ft-tal növekedett.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 7.516.165 ezer Ft-tal csökkent 2020. december 31-hez képest. A kötvény állomány az árfolyam hatását figyelmen kívül hagyva 30.546.980 ezer Ft-tal növekedett. A hitelfelvétel és kötvénykibocsátás konszolidált szinten 32.673.071 ezer Ft-tal növelte a Csoport pénzeszközeit, a hiteltörlesztés és kötvény visszafizetés pedig 33.520.911 ezer Ft-tal csökkentette. Az Archicom megszerzésével 21.989 millió Ft hitel és kötvény állomány került a Csoport könyveibe 2021. április 22-én.

A WING Csoport 2021. június 30-án 8.646.809 ezer Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2020. december 31-én: 6.069.421 ezer Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi valós értékét mutatja, tehát tartalmazza az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbséget nettó jelenértékét.

Soron kívüli tájékoztatások

(2021. január 1. után megjelent tájékoztatások)

<i>Dátum</i>	<i>Hír típusa</i>	<i>Rövid tartalom</i>
2021. február 26.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész értékesítési tranzakció zárása
2021. április 13.	Rendkívüli tájékoztatás	Közügyűlés napirendi pontjai
2021. április 28.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész értékesítés
2021. május 13.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész értékesítési tranzakció zárása
2021. május 18.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása
2021. május 27.	Rendkívüli tájékoztatás	Részesedés vásárlás
2021. június 30.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan értékesítés
2021. július 7.	Rendkívüli tájékoztatás	Részesedés értékesítése
2021. augusztus 4.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelminősítés
2021. augusztus 23.	Rendkívüli tájékoztatás	Zöld Keretrendszer
2021. augusztus 26.	Rendkívüli tájékoztatás	Telek ingatlan akvizíció
2021. szeptember 6.	Rendkívüli tájékoztatás	2021/I Kötvény törlés
2021. szeptember 20.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvényaukció

ESEMÉNYEK

Lakóprojekt finanszírozási szerződés aláírása

A Kassák lakásfejlesztési projekt II. üteme, a 262 lakásból álló Kassák Passage fejlesztése 2021-ben folytatódott, a szerkezetépítés megtörtént. A fejlesztés átadása 2022. második felében várható. A LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási szerződést írt alá 2021. május 17-én az OTP Bank Nyrt.-vel összesen 9 355 305 000.- forint keretösszegben. A kölcsön célja a Kassák Passage lakófejlesztés finanszírozása.

Üzletrész értékesítése

A Wingholding Zrt. 2021. április 27-én Üzletrész Adásvételi Szerződést kötött a tulajdonában lévő WINMARK Kft. 100%-os mértékű üzletrészesének értékesítéséről, amely Társaság tulajdonában áll a 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található Ericsson-székház és Evosoft-székház. A tranzakció zárása a függő feltételek teljesülését követően május 12-én megtörtént.

Részvényvásárlás

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő MEVINVEST Vagyonkezelő Kft. 2021. május 26-án részvény adásvételi szerződések keretében megvásárolt összesen 10 040 112 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcéget. A megvásárolt törzsrészcégek az alaptőke 30,10%-át képviselik.

Irodaház értékesítése

A WING Csoport a tulajdonában lévő TCW Liget Kft. által tulajdonolt budaörsi Terra Liget irodaház átalakításának, felújításának munkálatai 2021. első felében befejeződtek és az ingatlan eladásának folyamata lezárult.

Hitelminősítés felülvizsgálata

A Scope Ratings GmbH 2020. áprilisban, a COVID-19 járvány tetőzése és az emiatt legnagyobb fokra ugró gazdasági bizonytalanság közepette elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének felülvizsgálatát, amely során 2020. május 6-án a Kibocsátó minősítését B+/stable, az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) rendelt minősítést BB- minősítésre módosította, amit az éves Review eredményeként a 2021. május 6-i riportjában megerősített. A hitelminősítő 2021. júliusban elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének aktualizálását mivel Kibocsátó NKP kötvények kibocsátását tervezi a közeljövőben. A Hitelminősítő a 2021. augusztus 3-án a publikált riportban fenntartotta a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) rendelt BB- minősítést. A Hitelminősítő a Kibocsátó hitelminősítésének kilátásait stabilról pozitívrá javította.

NEO Property Services Zrt. értékesítése

A Kibocsátó 2020. szeptember 7-én részvény adásvételi szerződést írt alá a NEO Property Services Zrt., mint leányvállalata alaptőkéjének összesen 100%-át megtestesítő részvénytőzsde átruházása tekintetében, a tranzakció 2021. február 26-án sikeresen lezárult. A NEO PS Zrt. 2019-ben 23,3 milliárd forintos árbevételt és 1,5 milliárd forintos EBITDA-t ért el. Az országos lefedettségű vállalatnak több mint 170 ügyfele van, partnerei számára több mint 10 millió négyzetméter külterületet gondoz és több mint 3 millió négyzetméter ingatlanterületet üzemeltet, több mint 650 fő munkavállalóval. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg, melyről a Kibocsátó külön tájékoztatja a befektetőket.

Ipari ingatlan fejlesztése

A Kibocsátó tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. által tulajdonolt, Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m² területű ingatlanon tervezett logisztikai fejlesztés I. ütemének fejlesztése megkezdődött, az átadás 2022-ben várható.

Kassák Residence átadása

A Társaság 2017-ben üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette. Első projektje a XIII. kerületben megvalósuló, három ütemből álló fejlesztés, melynek első üteme a Kassák Residence. A 232 lakásból álló projekt fejlesztése a lakások átadásával 2021. második negyedévében lezárult.

Ipari ingatlanok átadása

A Társaság 2021-ben folytatta ipari ingatlan fejlesztési tevékenységét is. Az East Gate Business Park Kft. fóti ingatlanán 2021. júniusban átadásra került a 9.200 m²-es „D3” csarnok. A WING Csoport 2020. szeptemberben elindította a Login Business Park (Cím: 1044 Budapest, Ezred u. 1-3.) új, 5.200 m²-es épületének fejlesztését, aminek átadására 2021. harmadik negyedévében kerül sor.

Részesedés értékesítés

WINGPROP Zrt. 2021. július 6-án Üzletrész Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő WIPEUROPA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű („Társaság”) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítésére, amely Társaság tulajdonában áll a 1044 Budapest, Ezred utcában található ingatlan.

Zöld Finanszírozási Keretrendszer

A Társaság által kidolgozásra került a Zöld Finanszírozási Keretrendszer, melyben a Kibocsátó vállalásokat tett a fenntartható környezet- és klímavédelmi célok megvalósulásával kapcsolatban, továbbá a külső minősítő által felülvizsgált keretrendszer alapján a Kibocsátónak lehetősége nyílik zöldkötvény kibocsátására

Telek ingatlan akvizíció

A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft. 2021. augusztus 25-én kötött Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírását követően megszerezte a természetben 1182 Budapest, Üllői út - Halomi út által határolt területen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 22 hektár nagyságú belterületi ingatlant.

2021/I Kötvény törlése

A Kibocsátó a WINGHOLDING 2021/I kötvény elnevezésű kötvénysorozat vonatkozásában visszafizetési, törlesztési valamint kamatfizetési kötelezettségének a Kötvényre vonatkozó végleges feltételek szerinti időpontban maradéktalanul eleget tett. Ezt követően a Kötvények – külön vezérigazgatói határozat nélkül – törlésre kerültek a Budapesti Értéktőzsde terméklistájáról, majd azokat „lejárat miatt törlés” jogcímen törölte a központi értéktár is.

Sikeres kötvényaukción a Növekedési Kötvényprogram keretein belül

A Kibocsátó 2021. szeptember 20-án sikeres kötvényaukción tartott a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretein belül. Összesen 25.300.000.000,- Ft névértékű kötvény forgalombahozatalára került sor, fix 3,0%-os kamatozással, 10 éves futamidővel.

LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉSEK

Kassák Residence

A WING Csoport lakásfejlesztési üzletágának első projektje a XIII. kerületben valósul meg, a három ütemből és 232 lakásból álló fejlesztés I. üteme a Kassák Residence.

Az I. ütem fejlesztése 2020. első felében befejeződött, 2020. augusztusában a Kassák Residence megkapta a végleges használatbavételi engedélyt. 2021. első félévében a projekt még szabad néhány lakása is vevőre talált, és a lakások átadásával a projekt lezárult.



Kassák Passage

A Kassák lakásfejlesztési projekt 2019. decemberben megkezdett II. üteme, a Kassák Passage fejlesztése is folytatódott 2021-ben. A szerkezetépítés az év folyamán befejeződött. A fejlesztés átadása 2022. második felében várható. 2021. első félév végéig 211 lakás előértékesítésére került sor.

Metropolitan Garden

A WING Csoport második lakásfejlesztési projektje a XIII. kerületben, a Béke tér közelében elhelyezkedő Országbíró utcában valósult meg.

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

2021. első félévének végéig 1 kivétellel az összes lakás gazdára talált. A fejlesztés 2021. első felében elkészült, a lakások átadása jelenleg folyamatban van.



Park West I. ütem



A WING Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje, a Park West Joint Venture formában valósul meg a Shael Ingatlanforgalmazó és Befektető Kft.-vel közös cégben. A három ütemből álló lakásfejlesztés teljes értékesíthető területe 14.600 m².

A 229 lakást magába foglaló I. ütem fejlesztése 2019. első felében indult, szerkezete 2020-ban elkészült, a lakások kialakítása jelenleg folyamatban van, amelyek átadása 2021. második felében megtörténik. Az értékesítés jól halad, 197 lakás már vevőre talált.

Park West II. ütem

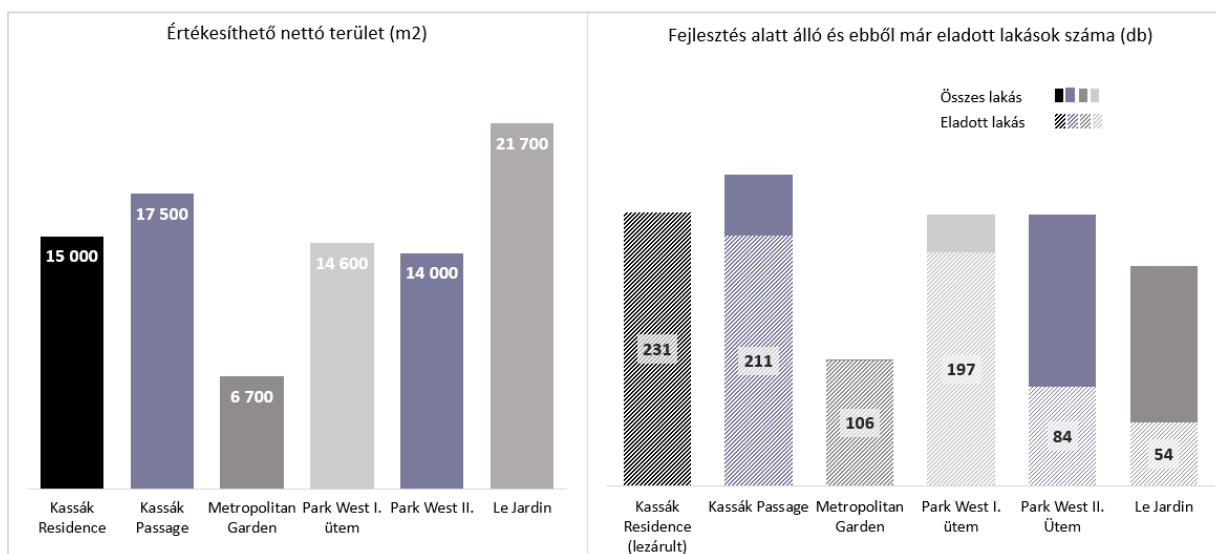
Az I. ütem kivitelezésével párhuzamosan 2020. Q4-ben elkezdődtek a II. ütem fejlesztésének előkészítési munkálatai. A fejlesztés során 234 lakás építése történik, amiből 2021. Q2 végére már 84 lakás értékesítésére sor került.



Le Jardin

A Wing Csoport legújabb lakásfejlesztési projektjének helyszíne a XIII. kerületi Rozsnyai utca. A két ütemből álló fejlesztés során összesen 186 lakás valósul meg. Az értékesítések 2021. júniusában indultak és eddig 54 lakás talált gazdára. A kivitelezést a Csoport 2022. év elején indítja és várhatóan 2024. folyamán megtörténik az átadás.

A lakásfejlesztési projektek értékesítésének eredményei, 2021. első félév



JELENTŐSEBB ÚJ BÉRLETI SZERZŐDÉSEK ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS HOSSZABBÍTÁSOK

East Gate Business Park

A 2020-ban átadott, mintegy 18.000 m² bérbeadható területtel rendelkező „C” épület, valamint a korábban megépült csarnokok továbbra is közel 100%-os kihasználtsággal működnek. 2021-ben két nagy bérlő, a Lear Corporation Kft. és a Magyar Posta Zrt. is szerződést hosszabbított, ezzel összesen mintegy 16.000 m²-nyi terület bérleti szerződése újult meg.



Login Business Park

A Megyeri-híd lábánál és az M0-ás körgyűrű mellett elhelyezkedő Login Business Parkban 2020. szeptemberben indult az új, 5.200 m²-es épület fejlesztése, ahol 2021. elején sikerült a teljes területet bérbe adni. Az új csarnok bérlője 2021. augusztusában költözik be az épületbe.

Infopark B, C, D és I épület

Az Infopark campus jellegű elrendezésben és egységes stílusban megépülő épületei nagy népszerűségnek örvendenek a XI. kerületben irodát keresők körében. 2021. első félévében összesen mintegy 1.800 m² területre vonatkozó új bérleti szerződés került aláírásra.



Liget Center és Auditórium

2024-től a Városliget mellett található épületegyüttesbe költözik a Magyar RTL Televízió Zrt. Az egyedi igényekre szabott, teljeskörű műemléki felújítás után modern, A+ kategóriás média komplexummá alakul át a Városligeti fasorra néző Liget Auditórium épülete, amelyben a mintegy 9.000 m²-en az RTL Magyarország hírigazgatósága és a hírstúdiók kapnak helyet.

HOP - Hungária Office Park

2021 nyarától Hungária Office Park néven működik tovább a három hektáros korábbi Siemens telephely. Az egykor telefontárhelyként funkcionáló területet a WING 2018-ban vásárolta meg és kezdte el a fejlesztési tervek előkészítését. Első lépésként a Gizella LOFT kialakítása történt meg és került átadásra 2020. második felében. 2021. első felében új bérlővel bővült az épület: a TÜV Rheinland Intercert Kft. mellé a TK Elevator Service Center Kft. költözik be, így a mintegy 2.000 m²-nyi bővülést követően a ház bérbeadottsága eléri a 90%-ot.

A HOP 1. sz. épülete is új bérlővel gazdagodott az év első felében: a Magyar Nemzeti Bank közel 3.000 m²-t bérel az ingatlanban, ahol a bérbeadottság így eléri a 100%-ot.

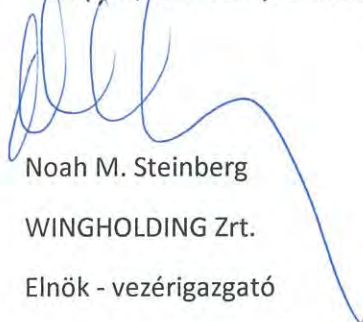


Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WING csoport 2021. féléves eredményeit tartalmazó jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készült, továbbá valós és megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az összevont vezetőségi jelentés megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralévő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. éves összevont pénzügyi beszámolója lefedi a WINGHOLDING Zrt. és a WING Csoport tevékenységének egészét, és az éves beszámoló a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási standardok figyelembe vételével készült, továbbá a 2021. június 30-val végződő időszakra vonatkozó pénzügyi beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2021. szeptember 29.



Noah M. Steinberg
WINGHOLDING Zrt.
Elnök - vezérigazgató

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2021. június 30.

Az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
(nem auditált)

Tartalom

WINGHOLDING.....	24
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS.....	26
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS.....	28
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS.....	29
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA.....	30
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS	31
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS	32
JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ	33
1. Általános információ	33
2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása	33
3. Lényegesebb számviteli elvek	34
4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai.....	46
5. Befektetésből származó bevétel	47
6. Vevői szerződésekből származó árbevétel.....	47
7. Szegmens információk.....	48
8. Jövedelemadók.....	51
9. Ingatlanok, gépek és berendezések	53
10. Befektetési célú ingatlanok	55
11. Goodwill.....	56
12. Immateriális javak	57
13. Leányvállalatok	57
14. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban	65
15. Készletek.....	66
16. Vevők és egyéb követelések.....	67
17. Felhalmozott eredmény és osztalék.....	67
18. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka	68
19. Nem ellenőrző részesedések	68
20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	69
21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek	70
22. Céltartalékok	71
23. Egyéb kötelezettségek.....	71
24. Szállítók és egyéb kötelezettségek	71
25. Pénzügyi instrumentumok	72
26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	74
27. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások.....	75
28. Pénz és pénz-egyenértékesek	75
29. Üzleti kombinációk	76
30. Leányvállalatok értékesítése	78
31. Megszűnő tevékenységek és értékesítésre tartott eszközök.....	79
32. Beszámolási időszakot követő események.....	79
33. Mérlegen kívüli tételek bemutatása	80
34. Az évközi pénzügyi kimutatások jóváhagyása	Hiba! A könyvjelző nem létezik.

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

A 2021. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált)	Jegyzet	2021. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft	2020. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált (R) ezer Ft
Folytatódó tevékenységek			
Befektetésből származó bevétel	5	33.927.039	33.043.304
Vevői szerződésekből származó árbevétel	6	34.166.552	37.720.474
Bevételek		68.093.591	70.763.778
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-31.113.822	-32.261.846
Értécsökkenés és amortizáció	9	-684.791	-926.484
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások		-4.585.490	-4.231.156
Igénybevett szolgáltatások		-11.148.099	-9.741.063
Egyéb bevételek (+) és ráfordítások (-)		2.008.878	-3.507.205
Pénzügyi bevételek		633.665	565.536
<i>Ebből az effektív kamatláb módszerrel számított kamat</i>		633.665	565.536
Pénzügyi ráfordítások		-9.331.191	-6.262.043
<i>Ebből az effektív kamatláb módszerrel számított kamat</i>		-9.091.288	-6.249.292
Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó nyereség (+)/veszteség (-)		13.145	-24.370
Egyéb költségek		-208.827	-286.589
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	14	180.786	-1.629.591
Nem realizált árfolyamnyereség (+) / árfolyamveszteség (-)		8.985.636	-10.156.758
Folytatódó tevékenység adózás előtti eredménye		22.843.481	2.302.209
Jövedelemadó		-675.074	-1.963.773
Folytatódó tevékenység tárgyévi eredménye		22.168.407	338.436
Megszűnő tevékenységek			
Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye	31	-1.005.446	610.917
FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE		21.162.961	949.353
Folytatódó és megszűnő tevékenység eredményéből:			
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		19.796.772	-309.266
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		1.366.189	1.258.619
		21.162.961	949.353

A 2021. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált)	Jegyzet	2021. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2020. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált (R)
		ezer Ft	ezer Ft
FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZÚNÓ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE		21.162.961	949.353
Egyéb átfogó eredmény			
Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek		-2.199.820	1.476.816
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása		1.467.546	-1.490.370
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	18	-132.079	134.133
Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem		-864.353	120.579
Eredménybe nem átsorolható egyéb átfogó jövedelem		0	0
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		20.298.608	1.069.932
Teljes átfogó eredményből			
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		19.031.778	-305.389
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		1.266.830	1.375.321
		20.298.608	1.069.932

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS**2021. június 30-án**
(nem auditált)**Jegyzet****2021.06.30**
nem auditált
ezer Ft**2020.12.31**
ezer Ft**Eszközök****Befektetett eszközök**

Tárgyi eszközök

9

10.213.076

9.412.412

Befektetési célú ingatlanok

10

367.715.147

444.110.258

Goodwill

11

607.014

607.015

Immateriális javak

12

5.631.237

361.849

Befektetések társult vállalkozásokban

14

30.259.054

26.171.907

Halasztott adó eszközök

8

6.923.567

5.539.522

Egyéb pénzügyi eszközök

27.990.509

19.668.966

Egyéb hosszú lejáratú eszközök

158.134

0

Befektetett eszközök összesen

449.497.738

505.871.929

Forgóeszközök

Készletek

15

161.526.186

97.143.038

Vevők és egyéb követelések

16

24.314.664

22.469.876

Adókövetelések

8

951.992

576.402

Egyéb pénzügyi eszközök

1.260.943

1.055.746

Készpénz és bankszámlák

28

120.430.490

71.730.148

Forgóeszközök összesen

308.484.275

192.975.210

Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

31

133.697.976

128.538.318

Eszközök összesen**891.679.989****827.385.457**

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS**2021. június 30-án – folytatás
(nem auditált)**

	Jegyzet	2021.06.30 nem auditált	2020.12.31 (R)
		ezer Ft	ezer Ft
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke		5.000	5.000
Tartalékok	18	-4.187.704	-5.523.171
Felhalmozott eredmény	17	115.274.488	121.205.998
Átváltási tartalék		-75.640	2.024.826
A Társaságra jutó tőke		111.016.144	117.712.653
 Nem ellenőrző részesedések	19	68.164.499	53.787.258
 Saját tőke összesen		179.180.643	171.499.911
 Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	20	362.578.981	396.029.024
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	21	7.584.046	4.987.686
Halasztott adó kötelezettségek	8	26.958.805	27.241.537
Céltartalékok	22	3.667.657	4.321.297
Egyéb kötelezettségek	23	6.800.722	13.933.232
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		407.590.211	446.512.776
 Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	24	46.024.775	29.464.937
Hitelek és Tartozások kötvénykibocsátásból	20	108.479.652	82.545.774
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	21	1.062.763	1.081.735
Adókötelezettségek	8	457.273	131.628
Céltartalékok	22	4.528.883	2.750.155
Egyéb kötelezettségek	23	71.506.810	32.452.965
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		232.060.156	148.427.194
 Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek		72.848.979	60.945.576
 Összes kötelezettség	31	712.499.346	655.885.546
 Források összesen		891.679.989	827.385.457

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

a 2021. június 30-án végződő évről	Jegyzet	Jegyzett tőke	Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka	Más devizában kimutatott leányvállalatok átváltási tartaléka	Felhalmozott eredmény	A Társaságra jutó saját tőke	Nem ellenőrző részesedések	Összesen
		ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Egyenleg 2019.12.31-én		5.000	-778.883	624.450	113.717.981	113.568.548	56.554.656	170.123.204
Cash flow fedezeti ügyletek tartalékának átsorolása	18	0	-3.217.052	0	3.217.052	0	0	0
Újramegállapított egyenleg 2019.12.31-én		5.000	-3.995.935	624.450	116.935.033	113.568.548	56.554.656	170.123.204
Teljes átfogó eredmény		0	-1.356.236	1.476.114	-309.266	-189.389	1.259.321	1.069.932
Osztalék		0	0	0	-1.378.430	-1.378.430	0	-1.378.430
Leányvállalat részesedés növelés		0	0	0	-2.537.074	-2.537.074	-12.880.095	-15.417.169
Leányvállalati részesedés értékesítése		0	0	0	0	0	4.906.036	4.906.036
Leányvállalati részvény bevonás		0	0	0	0	0	-22.373	-22.373
Újramegállapított egyenleg 2020.06.30-án		5.000	-5.352.171	2.100.564	112.710.263	109.463.655	49.817.545	159.281.200
Újramegállapított egyenleg 2020.12.31-én		5.000	-5.523.171	2.024.826	121.205.998	117.712.653	53.787.258	171.499.911
Teljes átfogó eredmény		0	1.335.467	-2.100.466	19.796.772	19.031.773	1.266.830	20.298.603
Osztalék		0	0	0	-25.728.282	-25.728.282	-1.182.363	-26.910.645
Leányvállalat részesedés növelés		0	0	0	0	0	14.286.999	14.286.999
Leányvállalati részesedés értékesítése		0	0	0	0	0	0	0
Leányvállalati részvény bevonás		0	0	0	0	0	0	0
Külső tulajdonos tőkeemelése		0	0	0	0	0	5.775	5.775
Egyenleg 2021.06.30-án		5.000	-4.187.704	-75.640	115.274.488	111.016.144	68.164.499	179.180.643

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2021. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált)	2021. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2020. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft
Működési cash-flow		
Tárgyévi eredmény	20.298.608	2.913.126
Eredményben elszámolt jövedelemadó- ráfordítás + / bevétel -	767.984	0
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-4.552.919	1.974.937
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	4.624.532	3.853.764
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel	-3.868.434	-86.171
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-80.559	1.714
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó bevétel - / veszteség +	-718.287	120.711
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása	-36.842	-23.397
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	684.791	719.456
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-2.848.192	-24.256.953
Külföldi devizák átváltási nyeresége - / vesztesége +	-9.471.116	17.126.828
Leányvállalati részesedések értékesítése	-6.661.260	-52.374
	-1.861.694	2.291.641
A működőtőke változásai		
Vevők és egyéb követelések növekedése - / csökkenése +	-1.476.436	-10.448.270
Készletek növekedése - / csökkenése +	-5.520.760	-4.287.980
Egyéb eszközök növekedése - / csökkenése +	3.106.598	2.946.907
Szállítók és egyéb kötelezettségek csökkenése	24.157.285	-1.484.165
Céltartalékok csökkenése - / növekedése +	-1.611.969	-4.625.302
Egyéb kötelezettségek csökkenése - / növekedése +	-1.293.740	290.941
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	15.499.284	-15.316.228
Finanszírozási ráfordítások	-6.673.570	-8.877.952
Fizetett jövedelemadó	-3.014.860	-886.108
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	5.810.854	-25.080.288

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2021. június 30-án végződő 6 hónapról – folytatás (nem auditált)	2021. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft	2020. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft
Befektetési tevékenységből származó cash-flow		
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök - / visszafizetés +	-1.907.466	0
Pénzeszköz átsorolása értékesítésre tartott eszközzé	-1.951.208	0
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-20.644.609	-91.040.344
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	32.620.835	4.700.955
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-32.330	-55.196
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	0	-522.850
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	55.356.174	3.246.664
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	63.441.396	-83.670.771
Pénzügyi műveletekből származó cash-flow		
Tőkeemelés bevétele	5.775	0
Hitelfelvétel/kötvény kibocsátás	32.673.071	131.574.565
Hiteltörlesztés/kötvény visszafizetés	-33.520.911	-32.012.856
Fizetett osztalék	-18.272.006	-1.378.430
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	-19.114.071	98.183.279
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +	50.138.179	-10.567.780
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	71.730.148	87.233.433
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre	-1.437.837	653.629
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	120.430.490	77.319.282

JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

1. Általános információ

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

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

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

A, Az IFRS standardok 2021. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra

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

- **IFRS 4 „Biztosítási szerződések” standard módosításai** (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 standardok módosításai** – kamatláb benchmark reform – 2. fázis (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 16 „Lízingek” standard módosításai** – Koronavírussal kapcsolatos bérleti koncessziók 2021. június 30-át követő alkalmazása (hatályba lép 2021. április 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

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

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

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

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

- **IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosítása** – Rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek besorolása (hatályba lép a 2023. január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard és IFRS Practice Statement 2 módosításai** – Számviteli politikák közzététele (hatályba lép 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 8 „Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai** – Számviteli becslések meghatározása (hatályba lép 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 12 „Jövedelemadók” standard módosításai** – Egyedi tranzakció kapcsán felmerülő eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó (hatályba lép 2023. január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 17 „Biztosítási szerződések” standard** (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 14 „Szabályozói elhatárolások” standard (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)** – az Európai Bizottság döntést hozott, mely értelmében a jóváhagyás folyamatot a jelenlegi köztes standardra nem fogja alkalmazni, és megvárja a végső standardot.

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

3. Lényegesebb számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

3.1 A mérlegkészítés alapja

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

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

Az beszámoló jóváhagyásáért felelős aláíró személy Noah M. Steinberg (lakcíme: 1016 Budapest, Lovas út 16.) A könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy: Waller Kornél (regisztrációs szám: 191944).

A Csoport funkcionális és prezentációs pénzneme a magyar forint.

A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatást a vállalkozás folytatásának elve alapján készíti el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a bekerülési érték elve alapján készülnek, kivéve bizonyos pénzügyi instrumentumokat és a befektetési célú ingatlanokat, melyek valós értéken szerepelnek a pénzügyi helyzet kimutatásában. A konszolidált átfogó jövedelemkimutatás tételei az időbeli elhatárolás elve alapján lettek elszámolva. A konszolidált évközi pénzügyi kimutatás magyar forintban (ezer) készül. A Csoport tagvállalatainak számviteli, pénzügyi és egyéb nyilvántartásainak vezetése a helyi hatályos törvények és számviteli előírások alapján történik.

A Csoport tagjai a helyi beszámolási szabályok szerint összeállított beszámolókat az IFRS-nek való megfelelés érdekében módosítják.

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

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

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

3.2 A konszolidáció alapja

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

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

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

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

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

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

3.3 Devizanemek közötti átszámítás

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Üzleti kombinációk

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

3.5 Befektetés társult vállalkozásokban

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

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

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

- (a) Ha a társult vállalkozás leányvállalattá válik, a Csoport az IFRS 3 Üzleti kombinációk és az IFRS 10 szerint számolja el befektetését.
- (b) Ha a korábbi társult vállalkozásban lévő megtartott érdekeltség már nem minősül jelentős befolyásnak, és a megtartott részesedést a csoport az IFRS 9 előírásaival összhangban valós értéken értékeli. A Csoport az eredményben számolja el a következők bármely különbségét:
 - a. a megtartott érdekeltség valós értéke és a társult vállalkozásban lévő érdekeltségrész elidegenítéséből származó bevételek; és
 - b. a befektetés könyv szerinti értéke abban az időpontban, amikor a tőkemódszer alkalmazása megszűnt.

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

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

3.6 Goodwill

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

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

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

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

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

3.7 Vevői szerződésekből származó árbevétel

3.7.1 A beruházási szerződésekből származó árbevétel

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

3.7.2 Szállodai szolgáltatás árbevétele

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

3.7.3 Ingatlan üzemeltetés árbevétele

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

3.7.4 Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése

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

3.8 Befektetésekből származó bevétel

3.8.1 Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból

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

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

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

3.8.3 A befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése

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

3.9 Lízingügyletek

3.9.1 A Csoport, mint lízingbe adó

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

A Csoport kezdőnapon a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban követelésként mutatja ki a nettó lízingbefektetéssel azonos összegben. A pénzügyi lízingből származó eredmény a lízing futamideje alatt kerül elszámolásra, és ennek megfelelően mutatja az állandó megtérülést a Csoport nettó aktuális lízingbefektetésén. A pénzügyi lízingkövetelések kezdeti értékelése tartalmazza a közvetlen költségeket, így például a jutalékokat.

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

3.9.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

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

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

3.10 Hitelfelvételi költségek

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

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

3.11 Jövedelemadó

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

3.11.1 Tárgyévi adó

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

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

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

3.11.2 Halasztott adó

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

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

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

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

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

3.11.3 Tárgyidőszaki fizetendő és halasztott adó

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

3.12 Ingatlanok, gépek és berendezések

Az árutermeléshez, szolgáltatásnyújtáshoz vagy adminisztratív célokból használt ingatlanok megjelenítése halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik. A bekerülési érték tartalmazza a megbízási díjakat, illetve, minősített eszközök esetében a Csoport számviteli politikájának megfelelően aktivált hitelfelvételi költségeket. Hasonlóan a többi tárgyi eszközhöz, az ilyen eszközök esetében is akkor kerül sor értékcsökkenési leírásra, amikor az eszköz használatra kész állapotba kerül.

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

A saját tulajdonú földterületek esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra.

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

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

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

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

3.13 Befektetési célú ingatlanok

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

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

3.14 Immateriális javak

3.14.1 Külön beszerzett immateriális javak

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

3.14.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

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

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

3.15 Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

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

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

3.16 Készletek

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

3.17 Céltartalékok

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

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

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

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

3.18Erdmennyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

3.18.1 Származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Az Erdmennyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok (FVTPL)

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

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

3.21 Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

A kamat elszámolása az effektív kamatláb módszer alkalmazásával történik.

A Csoport a várható hitelezési veszteségeket az eszköz bruttó könyv szerinti értéke és a pénzügyi eszköz eredeti effektív kamatlábjával diszkontált becsült jövőbeni cash-flow jelenérték közötti különbséggént méri. A kiigazításokat az eredményben értékvesztésként elszámolt nyereséggént vagy veszteséggént kell elszámolni.

4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai

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

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

4.1 Goodwill

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

A goodwill nyilvántartási értéke a beszámolási időszak végén 607.014 ezer Ft, értékvesztést a Csoport a goodwill összegére vonatkozóan nem számolt el.

4.2 Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok hasznos élettartama

A 3.15 pontnak megfelelően a Csoport minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálja a tárgyi eszközök hasznos élettartamát. A pénzügyi év során a Csoport nem állapított meg olyan tény, amely indokoltá tette volna az eszközök becsült hasznos élettartamának megváltoztatását.

4.3 Prezentációbeli átstrukturálás

A Csoport 2021. első féléve során értékesítette a NEO Property Zrt.-ben lévő részesedését, amelyet 2020. december 31-én megszűnő tevékenységnek minősített. Ennek eredményeképpen a 2020. első féléves eredmény adatok átstrukturálásra kerültek a folytatódó tevékenység és a megszűnő tevékenység eredménye között.

A Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka újramegállapításra került, mert a 2020-as üzleti évet megelőzően a kivezetett SWAP ügyletekhez kapcsolódó tartalék nem került átvezetésre az eredménybe. A 2020. január 1-i adat, mint az összehasonlító időszak nyitó adata 3.217.052 ezer forinttal csökkent, így az újramegállapított egyenleg -3.995.935 ezer forint. A korábbi időszaki hiba egy átsorolás a felhalmozott eredmény és a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka között, ilyen módon eredményre és saját tőkére gyakorolt hatása nincs.

A Csoport 2020. első félévében a lakóingatlanok bérbeadásából származó bevételt a Vevői szerződésekből származó árbevételek között mutatta ki, ugyanakkor a Csoport úgy gondolja, hogy a tranzakciók Befektetésből származó bevételek közötti szerepeltetése hűbben tükrözi annak gazdasági tartalmát. Ennek megfelelően a Csoport a 2020. első félévi összehasonlító adatok tekintetében 3.177.076 ezer Ft átsorolást eszközöktől a Vevői szerződésekből származó árbevételek (Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése) és a Befektetésből származó bevételek (Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból) között.

A fentiek átstrukturálásoknak eredményre, illetve saját tőkére gyakorolt hatásuk nincs. A pénzügyi kimutatás azon részei, amelyek átstrukturálással érintettek „(R)” jelzést kaptak.

5. Befektetésből származó bevétel

	2021. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2020. június 30-án végződő 6 hónap (R) nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft
Bérleti díjakból származó bevétel		
Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	13.828.044	10.538.628
	13.828.044	10.538.628
Egyéb befektetésből származó bevételek		
Befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének eredménye	12.505.855	-2.797.487
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	4.066.367	1.144.947
Befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése	2.946.472	24.157.356
Egyéb	580.301	-140
	20.098.995	22.504.676
Befektetésekből származó bevétel	33.927.039	33.043.304

A Csoport 2021. I. félév folyamán értékesítette az Elitur Invest Zrt., a NEO Property Services Zrt., az M43 Kft. és a WINMARK Kft.-ben lévő részesedéseit. Az értékesítéssel kapcsolatos nyereség a 'Befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének eredménye' soron jelenik meg, kivéve a NEO Property Services Zrt. értékesítésének eredményét, amely a megszűnő tevékenységek eredménye között kerül kimutatásra.

6. Vevői szerződésekből származó árbevétel

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

	2021. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2020. június 30-án végződő 6 hónap (R) nem auditált
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	613.914	5.644.622
Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése	24.800.741	25.445.161
Szállodai szolgáltatás árbevétele	1.778.932	405.182
Alapkezelői tevékenység árbevétele	19.763	125.742
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	118.919	2.661.684
Tervezői, építészmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	48.920	131.018
Marketing szolgáltatás bevétele	57.526	56.819
Ingatlan üzemeltetés eredménye	3.002.705	2.436.800
Egyéb árbevétel	3.725.132	813.446
	34.166.552	37.720.474

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

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

7. Szegmens információk

Vezetési szempontból a Csoport hét fő szegmensre osztható:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2021. június 30-án végződő időszakról	Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés	Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés	Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés	Ingatlan kivitelezés	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés	Egyéb nem allokált	Szegmensek közötti kiszűrések	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft		ezer Ft	ezer Ft
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	9.030.705	3.662.199	95.344	1.138	0	16.222.163	4.032.483	883.007	0	33.927.039
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	98.601	98.453	4.395	0	0	-10.319.868	0	657.015	9.461.404	0
Befektetési célú bevétel összesen	9.129.306	3.760.652	99.739	1.138	0	5.902.296	4.032.483	1.540.022	9.461.404	33.927.039
Csoporton kívülről származó árbevétel	4.765.300	616.985	1.906.689	740.819	473.349	600.297	21.976.907	3.086.205	0	34.166.552
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	20.397	615	0	0	0	1.154.017	0	0	-1.175.029	0
Árbevétel összesen	4.785.697	617.600	1.906.689	740.819	473.349	1.754.314	21.976.907	3.086.205	-1.175.029	34.166.552
Kamatbevétel	376.039	66	63.317	50	0	-818.756	326.796	686.152	0	633.665
Kamatráfordítás	-4.647.722	-356.377	-970.416	-52.794	0	-1.091.807	-680.132	-1.531.943	0	-9.331.191
Adózás előtti eredmény	1.570.922	3.863.496	-521.309	306.880	-115.754	10.365.477	4.285.876	2.082.448	0	21.838.036
Nyereségadó	508.215	-504.711	140.293	15.962	-26.846	-321.034	-84.490	-402.464	0	-675.074
Eszközök összesen	471.115.201	64.234.780	112.663.925	5.972.714	1.039.574	41.192.617	136.029.318	59.431.860	0	891.679.989
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	301.279.266	31.134.937	76.583.721	4.036.042	182.906	68.677.175	159.382.712	71.222.588	0	712.499.346
Értécsökkenés és amortizáció	-47.029	-20.272	-7.449	-117.934	0	-99.977	-1.370	-390.761	0	-684.791
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	0	0	-681440	0	0	92698,562	769527	0	0	180.786
Részesedések társult vállalkozásokban	0	0	20.595.777	0	0	4.700.091	4.963.186	0	0	30.259.054

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

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

Földrajzi információk

	Árbevétel csoporton kívüli vevőktől		Befektetett eszközök *	
	2021. június 30-án végződő 6 hónap	2020. június 30-án végződő 6 hónap	2021. június 30.	2020. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Magyarország	6.489.374	9.223.792	230.111.520	278.338.431
Lengyelország	27.669.608	28.456.546	178.039.287	200.447.913
Bulgária	7.570	40.136	3.157.990	1.750.545
	34.166.552	37.720.474	411.308.797	480.536.889

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

A Csoportnak sem 2021, sem 2020 első félévében nem volt olyan vevője, melytől az árbevétel 10%-át meghaladó összegű árbevétele származott.

8. Jövedelemadók

8.1 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2021.06.30	2020.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	951.992	576.402
	951.992	576.402
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	457.273	131.628
	457.273	131.628

8.2 Halasztott adók egyenlege

	2021.06.30	2020.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Átmeneti eltérések adóhatása		
Tárgyi eszközök	-494.190	-1.134.369
Készletek	-1.443.019	-1.494.709
Kamat-swap ügyletek	414.169	1.736.609
Kötvények, hitelek átértékelése	530.511	667.794
Adott kölcsönök átértékelése	-1.303.668	-1.088.118
Céltartalékok	18.365	45.177
Kétes követelések	34.038	39.065
Halasztott bevételek	0	-74.490
Társult vállalkozások	-1.018.084	-1.081.343
Hosszú lejáratú befektetések átértékelése	0	9.470.803
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	-20.021.506	-21.833.628
Egyéb	-205.161	-617.706
	-23.488.545	-15.364.915

Fel nem használt továbbvihető veszteség

Továbbvihető veszteségre jutó adó	<u>4.573.317</u>	<u>4.391.883</u>
	<u>4.573.317</u>	<u>4.391.883</u>
Halasztott adó követelés értékvesztése	-1.120.010	-10.728.983
Nettó halasztott adó kötelezettség	<u>-20.035.238</u>	<u>-21.702.015</u>

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

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

	<u>2021.06.30</u>	<u>2020.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Halasztott adó eszközök	<u>6.923.567</u>	<u>5.539.522</u>
Halasztott adó kötelezettségek	<u>26.958.805</u>	<u>27.241.537</u>

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

	Alkalmazandó társasági adó kulcs
	%
Bulgária	10
Lengyelország	19
Magyarország	9

9. Ingatlanok, gépek és berendezések

	2021.06.30 nem auditált	2020.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	14.862.883	13.078.363
Halmozott értékcsökkenés	-4.649.807	-3.665.951
	10.213.076	9.412.412
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	6.844.808	6.207.825
Gépek és berendezések	1.975.281	1.826.399
Folyamatban lévő beruházások	667.204	623.127
Használatijog-eszköz	725.783	755.061
	10.213.076	9.412.412

	Használati jog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték					
Egyenleg 2019.12.31-én	1.078.207	5.506.952	3.117.820	636.429	10.339.408
Növekedés	201.801	451.444	885.735	1.172.217	2.711.197
Leányvállalat vásárlása során szerzett	0	1.125.459	95.457	0	1.220.916
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közül	0	1.030.000	0	0	1.030.000
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	0	-60.968	-393.260	-1.280	-455.508
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	0	-1.337.179	-1.337.179
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-223.959	0	0	0	-56.014
Lízing újraértékelés	-56.014	-66.566	-313.385	0	-603.910
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	0	36.173	40.340	152.940	229.453
Egyenleg 2020.12.31-én	1.000.035	8.022.494	3.432.707	623.127	13.078.363
Növekedés	151.068	1.923	280.843	326.843	760.677
Leányvállalat vásárlása során szerzett	0	1.233.069	460.206	0	1.693.275
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	0	-282.766	-282.766
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-31.217	-16.848	-265.199	0	-313.264
Lízing újraértékelés	4.044	0	0	0	4.044
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	0	-38.703	-38.743	0	-77.446
Egyenleg 2021.06.30-án	1.123.930	9.201.935	3.869.814	667.204	14.862.883

	Használati jog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés					
Egyenleg 2019.12.31-én	133.160	1.354.860	1.561.102	0	3.049.122
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	129.577	495.894	663.018	0	1.288.489
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0	0	0
Cégvásárlás során szerzett értékcsökkenési leírás	0	0	0	0	0
Kivezetés	-17.763	-28.220	-594.311	0	-640.294
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	0	-7.865	-23.464	0	-31.329
Egyenleg 2020.12.31-én	244.974	1.814.669	1.606.308	0	3.665.951
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	185.201	120.533	237.284	0	543.018
Cégvásárlás során szerzett értékcsökkenési leírás	0	451.354	186.085	0	637.439
Kivezetés	-32.028	-15.572	-110.455	0	-158.055
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	0	-12.901	-24.689	0	-37.590
Egyenleg 2021.06.30-án	398.147	2.357.127	1.894.533	0	4.649.807
	Használati jog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Nettó érték					
Egyenleg 2021.06.30-án	725.783	6.844.808	1.975.281	667.204	10.213.076

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

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

10. Befektetési célú ingatlanok

	Befektetési célú ingatlanok	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Befektetési célú ingatlanok értéke 2019.12.31-én	268.793.502	130.288.278	399.081.780
Beruházási ráfordítások	0	111.432.854	111.432.854
Eszközök átértékelése	23.346.733	17.279.194	40.625.927
Elkészült beruházások	141.857.840	-141.857.840	0
Értékesítés	-8.044.352		-8.044.352
Értékesítésre tartott eszközök közé átsorolás	-51.645.854	-53.160.139	-
Készletek közül átsorolás	0	2.520.708	104.805.993
Tárgyi eszközök közé átsorolás	-1.030.000	0	2.520.708
Devizás átértékelés hatása	1.657.890	2.671.444	-1.030.000
Befektetési célú ingatlanok értéke 2020.12.31-én	374.935.758	69.174.499	4.329.334
Vásárlás	30.288	156.654	
Beruházási ráfordítások	2.587.680	10.423.976	186.942
Eszközök átértékelése	2.623.041	1.411.758	13.011.656
Elkészült beruházások	0	0	4.034.799
Leányvállalat felvásárlás	8.515.081	0	0
Értékesítés	-54.970.498	0	8.515.081
Készletek közé átsorolás	-3.195.297	-133.218	-54.970.498
Készletekről átsorolás	0	10.342.144	-3.328.515
Tárgyi eszközök közé átsorolás	0	0	10.342.144
Átsorolás értékesítésre tartott eszközre	-48.079.796	-2.940.616	0
Devizás átértékelés hatása	-2.050.020	-1.116.288	-48.079.796
Befektetési célú ingatlanok értéke 2021.06.30-án	280.396.237	87.318.909	-51.020.412
			-3.166.308

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

A DKR Echo Invest S.A. és a DKR Echo Investment Sp. z o.o. felvásárlásával (közvetett ellenőrzés az Archicom S.A. csoport felett) a befektetési célú ingatlanok értéke növekedett a wrocławai City2 iroda projekt értékével és a gajkóvi and wrocławai telkek értékével.

12 hónapon belüli értékesítési szándék miatt a csoport az értékesítésre tartott eszközök közé sorolta a Face2Face I és II. katowicei befektetési célú ingatlanát 37.704.094 ezer forint értékben és a Radomban található telkét 137.579 ezer forint értékben.

A Csoport 2021. I. féléve során értékesítette a WINMARK Kft.-ben és az M43 Kft.-ben lévő részesedését, mely tranzakcióval csökkent a befektetési célú ingatlanok értéke.

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

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

A fenti értékelések a valós érték hierarchia 3. szintjén helyezkednek el. Átsorolás a valós érték hierarchia szintjei között 2021. I. félévében nem történt. Az értékelési technikák tekintetében nem történt változás. A befektetési célú ingatlanok valós érték változása az átfogó jövedelemkimutatásban az „Befektetésből származó bevétel” soron jelenik meg.

Az értékelések során nem megfigyelhető inputnak minősül az értékelések során alkalmazott diszkontráta. Az értékelések során alkalmazott diszkontráták a következő tartományba esnek 5,05%-10,0%.

11. Goodwill

	Goodwill
	ezer Ft
Bekerülési érték	
2019. december 31-én	2.291.228
Leányvállalat vásárlása során keletkezett	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	-1.684.214
2020. december 31-én	607.014
Leányvállalat vásárlása során keletkezett	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2021. június 30-án	607.014

Halmazott értékvesztés

2019. december 31-én	0
Tárgyévi értékvesztés	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2020. december 31-én	0
Tárgyévi értékvesztés	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2021. június 30-án	0

Nettó érték

2019. december 31-én	2.291.228
2020. december 31-én	607.014
2021. június 30-án	607.014

A 2020-ban értékesítésre tartott eszközök közé átsorolt goodwill a NEO Property Services Zrt. értékesítésével kivezetésre került.

12. Immateriális javak

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

13. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2021.06.30-án a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2021.06.30	2020.12.31
Lisala sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	93%	93%
Echo Investment S.A.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	66%	66%
53 - Grupa Echo Sp. z o.o.	csoporthoz tartozás	Lengyelország	100%	100%
SKA w likwidacji	csoporthoz tartozás	Lengyelország	100%	100%
Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. SKA	csoporthoz tartozás	Lengyelország	100%	100%
Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. Sp.K.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%
Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
City Space - GP Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
City Space Management Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
Cornwall Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
React - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2021.06.30	2020.12.31
Dagnall Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
Dellia Investments - Projekt				
Echo - 115 sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Doxent Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
Duże Naramowice - Projekt				
Echo - 111 Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	üzletviteli tanácsadás	Lengyelország	100%	100%
Echo - Arena Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
Echo - Aurus Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100%	100%
Echo - Babka Tower Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
Echo - Babka Tower Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0%	100%
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%
Echo - Galaxy Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
Echo - Galaxy Sp. z o.o. SKA	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100%	100%
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások			
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.		Lengyelország	100%	100%
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	építési tevékenység	Lengyelország	100%	100%
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100%	100%
Tryton - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Echo Investment ACC - Grupa				
Echo Sp. z o.o. Sp.K.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	100%	100%
Echo Investment Project 1 S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Echo Investment Project Management S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Elektrownia RE Sp. z o.o.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%
Fianar Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
Galeria Libero - Projekt Echo				
120 Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Gleann Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100%	100%
Gosford Investments Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2021.06.30	2020.12.31
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Grupa Echo Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0%	100%
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0%	100%
Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100%	100%
Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Perth Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0%	100%
Potton Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Princess Investment Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
React - Dagnall Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0%	100%
Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2021.06.30	2020.12.31
Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt CS Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp.K.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp.K.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Beethovena - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 145 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2021.06.30	2020.12.31
Projekt 146 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 147 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt 148 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0%	100%
Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	vagyongezelés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%
Projekt Saska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	95%	95%
Pudsey Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100%	100%
Pure Systems Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp.K.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100%	100%
Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp.K.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100%	100%
Seaford Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Selmer Investments Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100%	100%
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.K.	vagyongezelés	Lengyelország	100%	100%
Senja 2 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Shanklin Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongezelés	Lengyelország	100%	100%
Stranraer Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100%	100%
Strood Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100%	100%
Swanage Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100%	100%
Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100%	100%
Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%
Villea Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Bowen Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
RPGZ IX Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	100%
Projekt 150 – Shanklin Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0%	100%
Projekt 151 - Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0%	100%
Projekt 152 - Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0%	100%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2021.06.30	2020.12.31
Projekt 153 - Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0%	100%
Projekt 154 - Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0%	100%
Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100%	100%
DKR Echo Investment sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	0%
DKR Echo Invest S.A.	vagyongkezelés	Lengyelország	100%	0%
Archicom S.A.	vagyongkezelés, marketing, értékesítés	Lengyelország	74,32%	0%
Archicom Residential sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Consulting sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Bartoszwice 1 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2021.06.30	2020.12.31
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Holding sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Jagodno sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Space Investment sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Investment sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
AD Management sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	fővállalkozó, értékesítést követő szolgáltatások	Lengyelország	100%	0%

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2021.06.30	2020.12.31
Archicom Asset Management sp. z o.o.	könyvelés, finanszírozás, adminisztráció	Lengyelország	100%	0%
Archicom Fin sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100%	0%
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Altona Investments sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100%	0%
Archicom RW sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	90%	0%

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

14. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

14.1 Részesedés társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2021.06.30-én a következők:

Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			2021.06.30 és (2020.12.31)
WEBC Ingatlan Beruházó Kft.*	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (16,60)
MOM-Management Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	33,33 (33,33)
Rosehill Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Berea Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,26 (45,26)
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Poland Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Wrocław Rychalska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Leasing Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Gdańsk Kołobrzaska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R RE Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Kraków Puskarska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Pimech Invest Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
M2 Hotel Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Kraków JPil Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
M2 Biuro Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)

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

	2021. június 30	2020. december 31
Forgóeszközök	12.020.128	10.636.623
Befektetett eszközök	260.429.610	254.268.409
Eszközök összesen	272.449.738	264.905.032
Rövid lejáratú kötelezettségek	52.006.718	27.355.421
Hosszú lejáratú kötelezettségek	158.069.352	175.070.902
Kötelezettségek összesen	210.076.070	202.426.323
Nettó eszközök	62.373.668	62.478.709
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	22.290.210	15.026.054

	2021. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft	2020. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft
Összes árbevétel	5.346.870	2.390.301
Tárgyidőszaki eredmény összesen	29.181	-7.530.474
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	18.034	-2.115.898

15. Készletek

	2021.06.30 nem auditált ezer Ft	2020.12.31 ezer Ft
Lakóingatlan fejlesztés aktivált költségei	20.553.715	9.608.713
Lakóingatlan fejlesztési céllal tartott telek	1.316.690	5.340.308
Befejezetlen termelés	114.013.556	51.625.672
Áruk	1.424.417	16.154.988
Alapanyagok	24.217.808	14.413.357
	161.526.186	97.143.038

16. Vevők és egyéb követelések

	2021.06.30 nem auditált	2020.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Vevőkövetelések	10.406.955	6.581.924
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-3.078.828	-1.298.530
	7.328.127	5.283.394
Aktív időbeli elhatárolások	2.644.058	3.468.824
Kedvezményes időszakra jutó vételár elhatárolás	761.177	827.669
ÁFA követelés	1.355.778	1.082.607
Adott előleg, foglaló	3.948.223	2.510.837
Egyéb adó- és járulék követelések	7.165.690	8.065.660
Üzletrész értékesítésből származó követelés	1.022.834	0
Engedményezésből eredő követelés	15.815	61.854
Egyéb	72.962	1.169.032
	16.986.537	17.186.482
	24.314.664	22.469.876

17. Felhalmozott eredmény és osztalék

	2021.06.30 nem auditált (R)	2020.12.31 (R)
	ezer Ft	ezer Ft
Felhalmozott eredmény		
Nyitó egyenleg	121.205.998	116.935.033
Az anyavállalat tulajdonosainak betudható eredmény	19.796.772	9.715.768
Osztalékfizetés	-25.728.282	-1.378.430
Leányvállalat részesedés növelés	0	-2.297.043
Leányvállalati részesedés értékesítése	0	-1.769.330
Év végi egyenleg	115.274.488	121.205.988

A felhalmozott eredmény újramegállapításra került, mert a 2020-as üzleti évet megelőzően a kivezetett SWAP ügyletekhez kapcsolódó tartalék nem került átvezetésre az eredménykimutatásba. A 2020. január 1-i adat, mint az összehasonlító időszak nyitó adata 3.217.052 ezer forinttal növekedett, így az újramegállapított egyenleg - 116.935.033 ezer forint. A korábbi időszaki hiba egy átsorolás a felhalmozott eredmény és a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka között, ilyen módon eredményre és saját tőkére gyakorolt hatása nincs.

18. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

	2021.06.30 nem auditált (R)	2020.12.31 (R)
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	-5.523.171	-3.995.935
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	1.467.546	-1.678.281
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-132.079	151.045
Év végi egyenleg	-4.187.704	-5.523.171

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség 2021. I. félévében 1.467.546 ezer Ft-tal csökkent, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka ugyanennyivel növekedett. Mivel a kimutatott kötelezettség értéke csökkent, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 132.079 ezer Ft-tal csökkent.

A Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka újramegállapításra került, mert a 2020-as üzleti évet megelőzően a kivezetett SWAP ügyletekhez kapcsolódó tartalék nem került átvezetésre az eredménybe. A 2020. január 1-i adat, mint az összehasonlító időszak nyitó adata 3.217.052 ezer forinttal csökkent, így az újramegállapított egyenleg -3.995.935 ezer forint. A korábbi időszaki hiba egy átsorolás a felhalmozott eredmény és a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka között, ilyen módon eredményre és saját tőkére gyakorolt hatása nincs.

19. Nem ellenőrző részesedések

	2021.06.30 nem auditált	2020.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	53.787.258	56.554.656
Részesedés értékesítése	0	6.395.366
Nem ellenőrző részesedés tőkeemelése	5.775	1.127.000
Ellenőrző részesedés növelése	0	-13.041.406
Leányvállalat felvásárlásából származó nem ellenőrző részesedés	14.286.999	0
Osztalék	-1.182.363	0
Részesedés a felhalmozott eredményből	1.266.830	2.751.642
Év végi egyenleg	68.164.499	53.787.258

20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

	2021. június 30.	2020. december 31.
	nem auditált	
	ezer Ft	ezer Ft
Bankhitelek	217.217.643	251.909.529
Tartozások kötvénykibocsátásból	241.431.942	215.105.309
Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	12.409.048	11.559.960
	471.058.633	478.574.798
Rövid lejáratú	108.479.652	82.545.774
Hosszú lejáratú	362.578.981	396.029.024
	471.058.633	478.574.798

A bankhitelek referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitelek. A referencia kamatláb a magyar forintban felvett hitelek esetében a Magyar Nemzeti Bank által közzétett aktuális kamatláb, a devizahitelek vonatkozásában az Európában felvett hitelek esetében EURIBOR, míg a zloty-ban felvett hitelek referencia kamatlába a WIBOR. A hitelek hosszú lejáratúak, futamidejük többnyire 3 és 15 év között változik. A hitel futamideje alatt teljesítendő általános kovenáns a hitel ingatlanhoz viszonyított értéke, melyek szerződött minimum értékét a csoport az érintett hitelek esetében teljesítette.

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

A Csoport által kibocsátott, 2021. június 30-án forgalomban lévő kötvények az alábbiak:

Kötvény megnevezése	ISIN kód	Deviza	Lejárat	Névérték 2021.06.30	Kamatláb
WINGHOLDING 2021/I	HU0000358445	EUR	2021	33 943 000	FIX 4%
WINGHOLDING 2024/I	HU0000359070	EUR	2024	23 950 000	FIX 4%
WINGHOLDING 2022/I	HU0000359062	EUR	2022	64 184 000	FIX 4%
WINGHOLDING 2024/II	HU0000359088	HUF	2024	3 831 000 000	FIX 4%
WNKP2030I	HU0000359666	HUF	2030	54 700 000 000	FIX 3,5%
1/2018	PLECHPS00282	PLN	2022	46.600.000	WIBOR 6M + 2,9%
1/2019	PLECHPS00308	PLN	2023	96.510.000	WIBOR 6M + 4,25%
1/2020	PLO017000012	PLN	2024	150.000.000	WIBOR 6M + 4,5%
1/2021	PLO017000046	PLN	2025	195.000.000	WIBOR 6M + 4,45%
1E/2020	PLECHPS00316	EUR	2024	180.832.000	4,50%
1P/2020	PLO017000020	PLN	2024	100.000.000	WIBOR 6M + 4,5%
2/2017	PLECHPS00258	PLN	2021	139.950.000	WIBOR 6M + 2,9%
2P/2020	PLO017000038	EUR	2021	57.866.240	6,00%
A1/2020	PLO221800058	PLN	2022	4.832.000	WIBOR 6M + 2,75%
A2/2020	PLO221800066	PLN	2022	5.355.000	WIBOR 6M + 2,75%
A3/2020	PLO221800082	PLN	2022	7.516.000	WIBOR 6M + 2,75%
A4/2020	PLO221800074	PLN	2022	8.849.000	WIBOR 6M + 2,75%
A-series issue	-	EUR	2032	8.589.520	2,00%
B-series issue	-	EUR	2032	8.137.440	2,00%

C-series issue	-	EUR	2032	4.520.800	2,00%
D-series issue	-	EUR	2032	4.520.800	2,00%
Emisja sorii 1P/2021	PLO017000053	PLN	2024	151.000.000	5,00%
E-series issue	PLECHPS00217	PLN	2021	100.000.000	WIBOR 6M + 2,9%
F-series issue	PLECHPS00233	PLN	2022	125.000.000	WIBOR 6M + 2,9%
G-series issue	PLECHPS00241	PLN	2022	75.000.000	WIBOR 6M + 2,9%
H-series issue	PLECHPS00266	PLN	2022	50.000.000	WIBOR 6M + 2,8%
I-series issue	PLECHPS00274	PLN	2023	50.000.000	WIBOR 6M + 3,4%
J and J2-series issue	PLECHPS00290	PLN	2023	33.832.000	WIBOR 6M + 3,4%
M3/2018	PLARHCM00065	PLN	2022	50.000.000	WIBOR 3M + 2,9%
M4/2019	PLARHCM00073	PLN	2023	60.000.000	WIBOR 3M + 3,3%
M5/2020	PLO221800025	PLN	2022	90.000.000	WIBOR 3M + 2,45%

21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	2021.06.30 nem auditált ezer Ft	2020.12.31 ezer Ft
Valós értéken nyilvántartott származékos ügyletek		
Kamat-swap ügyletek	8.646.809	6.069.421
	<u>8.646.809</u>	<u>6.069.421</u>
	2021.06.30 nem auditált ezer Ft	2020.12.31 ezer Ft
Kamat-swap ügyletek rövid lejáratú része	1.062.763	1.081.735
Kamat-swap ügyletek hosszú lejáratú része	7.584.046	4.987.686
	<u>8.646.809</u>	<u>6.069.421</u>

A csoport néhány Euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2021. június 30-án így a jövőbeni szerződött kamatfizetések valós értéke 8.646.809 ezer Ft-tal (2020.12.31-én 6.069.421 ezer Ft) meghaladja a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összegét, így a csoport 8.646.809 ezer Ft kötelezettséget mutat ki a kamat-swap ügyletek veszteségeként. Az eredetileg szerződött EURIBOR alapú kamat helyett a csoport ezen hitelekre fix kamatot fizet.

22. Céltartalékok

	2021.06.30 nem auditált	2020.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Terhes szerződések miatt képzett céltartalék	1.267.016	298.286
Várható nyereségmegosztás miatt képzett céltartalék	3.031.168	3.669.779
Bérleti garanciavállalás miatt képzett céltartalék	703.854	980.817
Várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék	2.197.910	2.021.555
Egyéb céltartalék	996.592	101.015
	8.196.540	7.071.452
Rövid lejáratú	3.667.657	2.750.155
Hosszú lejáratú	4.528.883	4.321.297
	8.196.540	7.071.452

23. Egyéb kötelezettségek

	2021.06.30 nem auditált	2020.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució	9.875.405	1.314.645
Vevőktől kapott előlegek	68.432.127	45.071.552
	78.307.532	46.386.197
Rövid lejáratú	71.506.810	32.452.965
Hosszú lejáratú	6.800.722	13.933.232

24. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2021.06.30 nem auditált	2020.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Szállítói tartozások	16.871.550	13.098.184
Költségek passzív időbeli elhatárolása	3.584.808	4.945.454
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2.774.111	6.245.188
Adó-, illeték- és járulék kötelezettségek	2.873.072	2.483.575
Fizetendő munkavállalói juttatások (lásd 27. számú jegyzet)	1.617.069	1.386.312
Osztalék kötelezettség	8.948.872	0
Egyéb	9.355.293	1.306.224
	46.024.775	29.464.937

25. Pénzügyi instrumentumok

25.1A tőkekövetelmény kezelése

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

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

A Csoportra semmilyen külső tőkekövetelmény nem érvényes.

25.1.1 Az idegen tőke aránya

	2021.06.30 nem auditált	2020.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Idegen tőke (i)	471.058.633	478.574.798
Készpénz és bankszámlák	-120.430.490	-71.730.148
Nettó idegen tőke	350.628.143	406.844.650
Saját tőke (ii)	179.180.643	171.499.911
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	51,1%	42,2%

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

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

25.2 Jelentős számviteli politikák

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

25.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák

	2021.06.30 nem auditált	2020.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	120.430.490	71.730.148
Kölcsönök és követelések	39.658.407	49.663.554
Pénzügyi kötelezettségek		
Pénzügyi lízing kötelezettségek	12.409.048	11.559.960
Hitelek	217.217.643	251.909.529
Tartozások kötvénykibocsátásból	241.431.942	215.105.309
Derivatívák (Kamat-swap ügyletek)	8.646.809	6.069.421

25.4 Pénzügyi kockázatkezelési célok

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

25.5A devizakockázat kezelése

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

25.6A kamatkockázat kezelése

A hitelek változó kamata miatt a Csoport a fentiek szerint ki van téve a kamatváltozás kockázatának. A kamatváltozás kockázata a hitelek egy része esetében kamat-swap ügyletekkel került mérséklésre. A kamat-swap ügyletek tekintetében kimutatott kötelezettség összege 8.702.136 ezer Ft (2020.12.31-én 6.069.421 ezer Ft). (lásd 21. számú jegyzet). A 8.702.136 ezer Ft swap kötelezettségéből 55.328 ezer Ft a WIPEUROPA Kft.-hez kapcsolódik, melynek eszközei és kötelezettségei értékesítésre tartottnak minősülnek, így ez a rész „Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek” mérlegsoron jelenik meg.

25.7A likviditási kockázat kezelése

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

26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

26.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

	2021. június 30.	2020. december 31.
	nem auditált	
	ezer Ft	ezer Ft
Anyavállalat részére nyújtott kölcsönök	0	2.936.995
Egyéb kapcsolt vállalatok részére nyújtott kölcsönök	0	0
Társult vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	21.140.937	16.267.110
Kulcspozícióban lévő vezetők részére nyújtott kölcsönök	44.664	0
Anyavállalattal szembeni vevő és egyéb követelések	0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szembeni vevő és egyéb követelések	60.830	180.049
Társult vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	461.517	646.299
Kulcspozícióban lévő vezetőkel szembeni vevő és egyéb követelések	9.711	9.991
Anyavállalattal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	130.440	244.045
Társult vállalkozásokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	148.012	0
Kulcspozícióban lévő vezetőkel szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	0	0
Anyavállalattól származó bevétel	49.150	42.555
Egyéb kapcsolt vállalatoktól származó bevétel	316.564	846.131
Társult vállalkozásoktól származó bevétel	3.630.478	23.589.880
Kulcspozícióban lévő vezetőktől származó bevétel	20.238	286.733
Anyavállalattal szemben felmerülő ráfordítások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szemben felmerülő ráfordítások	411.763	950.678
Társult vállalkozásokkal szemben felmerülő ráfordítások	252.746	1.146
Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben felmerülő ráfordítások	0	0

26.2A kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

	2021. június 30.	2020. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Anyavállalat Igazgatósága	7.290	208.698
Anyavállalat Felügyelő Bizottsága	3.600	85.421
Leányvállalatok kulcspozícióban lévő vezetői	777.626	1.049.006
	788.516	1.343.125
A fentiekből összesen:		
rövid távú munkavállalói juttatás	788.516	1.070.786
munkaviszony megszűnése utáni juttatás	0	0
egyéb, hosszú távú juttatás	0	0
végielégítés	0	0
részvényalapú kifizetés	0	272.339

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

A kulcspozícióban lévő vezetők és az Igazgatóság tagjai összesen 68.396 db WING Zrt által kibocsátott dolgozói részvénnel illetve 804.441 db Echo Investment S.A. részvénnel rendelkeznek. A kulcspozícióban lévő vezetők közül 6 fő résztvevő a 27. számú jegyzetben bemutatott Munkavállalói Résztulajdonosi Programban.

27. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások

A Csoport 2018. és 2020. év folyamán Munkavállalói Résztulajdonosi Programot (MRP) hirdetett, amely pénzeszközben teljesített részvényalapú kifizetési ügyletnek minősül. A felmerült kötelezettséget a kötelezettség valós értékén kell értékelni a Csoport valamennyi beszámolási időszak végére és a valós érték változásokat az adott időszak eredményében számolja el. A Csoport a 2021. június 30-val végződő időszak eredményében az MRP részére juttatott törzsrészesvényekkel várható kifizetések kapcsán 265.370 ezer Ft összeget számolt el a tárgyidőszaki eredmény terhére a munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások között.

28. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2021.06.30 nem auditált	2020.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Készpénz és banki egyenlegek	99.793.318	62.208.363
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	20.637.172	9.521.785
	120.430.490	71.730.148

29. Üzleti kombinációk

2021. április 22-én az Echo Investment S.A. vételi megállapodást kötött Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka és Rafał Jarodzkival –az Archicom Csoport alapítóival – valamennyi DKR Investment Sp. z o.o. (jelenleg DKR Echo Investments Sp. z o.o.) és valamennyi DKR Invest S.A részvény megvásárlásáról.

A tranzakcióval a Csoport közvetetten 16.945.487 darab részvényt szerzett az Archicom S.A.-ban, mely rész részvénycsomag a jegyzett tőke 66,01%-át testesíti meg és egyúttal 65,99% szavazatra jogosít fel.

Az Archicom S.A. egy a varsói tőzsdén jegyzett társaság. Az Archicom S.A. leányvállalatai kívül esnek a tranzakció hatóköre alól. Az Archicom Polska S.A. fejlesztési tevékenységet folytat Wrocław és a szomszédos települések külső területén, az Archicom Studio Projekt Sp z o.o. Sp.K. kivitelezési és tervezési szolgáltatásokat nyújt.

A DKR (közvetve az Archicom) részvényeinek megszerzése összhangban van az Echo Investment stratégiai céljával, hogy országos vezető szerepet töltsön be a lakossági szektorban. 2020 végén az Archicom mintegy 2000 lakást épített és 4200 lakást készített elő Wrocławban és Krakkóban. A tranzakció véglegesítése után az Echo-Archicom Csoport Lengyelország legnagyobb lakóingatlanfejlesztője, összesen 7000 eladásra és bérbe adható lakást fejlesztése indul el 2021-ben. Az Archicom elsősorban Wrocławban működik. A cég egy családi tulajdonban lévő tervező stúdióból nőtte ki magát és a múltja 160 befejezett projektet foglal magában, köztük a felújított Browary Wrocławskie komplexumot, a díjnyertes Olimpia Port lakóépületet és az első exkluzív Lofty projektet Wrocławban. Az Archicom erős, felismerhető márka, közel 15% -os részesedéssel a wrocławai lakossági piacon.

A Csoport elemzést végzett és arra a következtetésre jutott, hogy a tranzakció megfelel az üzleti tevékenység fogalmának az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard értelmében. A megszerzett befektetési célú ingatlanok teljes mértékben működőképesek, a tranzakció magában foglalta a teljes üzleti tevékenység és működési folyamat megszerzését. A fentieket figyelembe véve teljesülnek azok a kritériumok, amelyek alapján az ügylet tárgyát üzleti tevékenységnek kell tekinteni, így a tranzakció akvizíciós módszer alkalmazásával lett elszámolva. A Csoport az ellenőrzést 2021. április 22-én szerezte meg.

A forgószközök, készletek valós értékre történő értékelése miatt a Csoport 88.026 ezer PLN összeget számolt el értéknövekedésként, illetve 16.725 ezer PLN halasztott adót vett fel. Az immateriális javak részeként a Csoport meghatározatlan használati idővel azonosította az "Archicom" védjegyet. A védjegy független szakértő által meghatározott értéke az akvizíció időpontjában 66.704 ezer PLN volt. A Csoport 12.674 ezer PLN összegű halasztott adókötelezettséget számolt el az elismert védjeggyel kapcsolatban.

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

	ezer Ft
Egyéb immateriális javak	5.312.933
Tárgyi eszközök	1.055.859
Befektetési célú ingatlanok	8.515.081
Egyéb pénzügyi eszközök	7.127.663
Halasztott adó eszközök	2.483.198
Befektetett eszközök	24.494.734

	ezer Ft
Készletek	67.155.056
Adókövetelések	536.066
Vevők és egyéb követelések	1.607.111
Egyéb pénzügyi eszközök	3.711.586
Készpénz és bankszámlák	16.000.746
Forgóeszközök	89.010.565
Összes eszköz	113.505.299
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	14.813.176
Céltartalékok	529.837
Halasztott adó kötelezettségek	3.509.727
Egyéb kötelezettségek	2.079.017
Hosszú lejáratú kötelezettségek	20.931.757
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	7.176.044
Adókötelezettségek	733.675
Szállítók és egyéb kötelezettségek	23.485.552
Céltartalékok	2.395.170
Egyéb kötelezettségek	3.150.449
Rövid lejáratú kötelezettségek	36.940.890
Összes kötelezettség	57.872.647
Nettó eszközök	55.632.652
Azonosítható nettó eszközök arányában megállapított nem ellenőrző részesedés	14.286.991
Ellenérték	37.563.180
Előnyös vételen elért nyereség	3.782.481
Az ellenérték az alábbiakat tartalmazza:	
Pénzeszköz	18.733.994
Kötvény kibocsátás	14.637.680
Eladási/vételi opció (névértéken)	4.191.506
Teljes ellenérték	37.563.180

Figyelembe véve az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard előírásai, a Csoport újraértékelte a megszerzett eszközök és kötelezettségek azonosításának teljességét, valamint azok értékének meghatározására alkalmazott eljárásokat. Az elvégzett eljárások eredményeként a Csoport úgy ítélte meg, hogy indokolt az előnyös vételen elért nyereség elszámolása, amely az Egyéb bevételek és ráfordítások soron kerül kimutatásra. A Csoport úgy véli, hogy az előnyös vételen elért nyereség bekövetkezésének számos oka volt, amelyek közül a legfontosabb a lakások értékesítésével kapcsolatos piaci helyzet változásaihoz kapcsolódott, amelyek a Társaság szempontjából kedvezőek voltak.

30. Leányvállalatok értékesítése

A Csoport 2021. első féléve során értékesítette az Elitur Invest Zrt., a NEO Property Services Zrt., az M43 Kft. és a WINMARK Kft.-ben lévő részesedéseit.

	ezer Ft
Tárgyi eszközök	349.043
Befektetési célú ingatlanok	54.970.498
Goodwill	1.684.213
Egyéb immateriális javak	8.183.562
Egyéb pénzügyi eszközök	242.500
Befektetett eszközök összesen	65.429.816
Készletek	4.934
Vevők és egyéb követelések	6.649.881
Készpénz és bankszámlák	4.542.005
Forgóeszközök összesen	11.196.820
Összes eszköz	76.626.636
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	22.889.448
Halasztott adó kötelezettségek	1.148.355
Céltartalékok	79.807
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	24.117.610
Szállítók és egyéb kötelezettségek	6.780.951
Adókötelezettségek	50.580
RL Céltartalékok	114.946
RL Egyéb kötelezettségek	1.050.211
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	7.996.688
Összes kötelezettség	32.114.298
Kivezetett nettó eszközök értéke	44.512.338
Kapott ellenérték	55.356.174
Értékesítésen elért nyereség	10.843.836
<i>ebből Folytatódó tevékenység eredményében elszámolt eredmény (5. jegyzet)</i>	<i>12.086.335</i>
<i>ebből Megszűnő tevékenység tárgyévi eredményében elszámolt veszteség</i>	<i>-1.242.799</i>

31. Megszűnő tevékenységek és értékesítésre tartott eszközök

Megszűnő tevékenységek

A Csoport 2021. február 26-án értékesítette a NEO Property Services Zrt.-ben lévő részesedését. A NEO Property Services Zrt. a Csoport egy olyan jelentős elkülönült üzletága volt, amely Magyarországon végez ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatásokat. A NEO Property Services Zrt. értékesítésével a Csoport a továbbiakban nem folytat ilyen jellegű tevékenységet, ezért megszűnő tevékenységként kerül azonosításra.

	2021. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft	2020. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft
Bevételek	2.019.949	8.045.601
Ráfordítások	-1.782.596	-7.434.684
Megszűnő tevékenység adózás előtti eredménye	237.353	610.917
Értékesítés eredménye	-1.242.799	0
Megszűnő tevékenység eredménye	-1.005.446	610.917

Értékesítésre tartott eszközök

A Csoport 2020. december 31-én a WIPEUROPA Zrt. eszközeit és kapcsolódó kötelezettségeit értékesítésre tartottnak minősítette át, amely állapot 2021. június 30-án szintén fennáll.

A 12 hónapon belüli értékesítési szándék miatt a Csoport növelte értékesítésre tartott eszközeit azáltal, hogy áthelyezett építés alatt álló befektetési célú ingatlanokat a telkek közül összesen 2.914.922 ezer Ft értékben (Kilińskiego Łódźban és ul. Nowowiejska Gdańskban található ingatlanok). A Csoport a befektetési célú ingatlanok között szereplő irodaházak közül (Face2Face I és II katowicei irodaházak) 37.704.094 ezer Ft értékben sorolt át az értékesítési céllal tartott eszközök közé. Radomban lévő földterületek közül 137.579 ezer Ft értékben történt átsorolás.

32. Beszámolási időszakot követő események

A beszámolási időszakot követően az alábbi jelentős események történtek:

A cégcsoportba tartozó WINGPROP Zrt. 2021. július 6-án Üzletrész Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő WIPEUROPA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítésére, amely Társaság tulajdonában áll a 1044 Budapest, Ezred utcában található ingatlan.

A Csoport 2021. szeptember 20. napján sikeres kötvényaukciót tartott a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretein belül. A bevont forrás összesen 24,5 mrd forint.

2021. augusztus 5 -én a Malthouse Offices, a varsói sörgyár komplexum legnagyobb irodaháza, valamint történelmi malátaház a Deka Immobilien nemzetközi befektetési és vagyonkezelő tulajdonába került.

Bankok konzorciuma, amelynek vezetője a Pekao Bank, a Bank Gospodarstwa Krajowego és a BNP Paribas, több mint 248 millió PLN fejlesztési és beruházási hitelt, valamint 15 millió PLN áfahitelt nyújtott öt Resi4Rent projektre (lakás bérbeadás). A finanszírozandó projektek összesen több mint 1,4 ezer lakást biztosítanak Varsóban és Krakkóban. Három projekt már építés alatt áll, két projekt a következő hónapokban indul.

2021. augusztus 26 -án az Echo Investment igazgatótanácsa egy nyilvános program létrehozásáról szóló határozatot fogadott el 300 millió PLN vagy azzal egyenértékű euró kibocsátására. A kötvényeket nyilvános kibocsátáson ajánlják fel, amelyet az alaptájékoztató Lengyel Pénzügyi Felügyeleti Hatóság általi jóváhagyása után tartanak. A kötvénykibocsátás részletes feltételeit az adott kötvénysorozat kibocsátása előtt kell határozza meg a Csoport. A Csoport azt tervezi, hogy a kibocsátott kötvényeket bevezeti a Varsói Értéktőzsde által

működtetett szabályozott Catalyst piacra. Az ügynöki tevékenységet a varsói Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. fióktelep látja el.

Az Echo Investment igazgatótanácsa 2021. szeptember 6 -án bejelentette, hogy 2021 negyedik negyedévében újabb kötvénysorozat kibocsátását tervezi a kötvénykibocsátási program részeként, legfeljebb 1 milliárd PLN összegű kibocsátott és fennálló kötvény erejéig, feltéve, hogy a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok piacán releváns feltételek lépnek fel.

A varsói tanács 2021. szeptember 9-i ülésén jóváhagyta az Echo Investment projektjét az úgynevezett különleges lakhatási törvény alapján. A projekt célja a Służewiec Przemysłowy negyed szívében található régebbi irodaházak modern lakóépületté történő átalakítása.

33. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

	2021. június 30.	2020. december 31.
	nem auditált	
	ezer Ft	ezer Ft
Harmadik felek felé fennálló függő kötelezettségek		
- garanciák és biztosítékok	135.315.444	111.537.415
- folyamatban lévő bírósági eljárások	1.418.976	1.389.426
	136.734.420	112.926.841

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