

W I N G H O L D I N G Z R T .

FÉLÉVES
JELENTÉS

2017 ELSŐ FÉLÉV



WING

V e z e t ő i ö s s z e f o g l a l ó j e l e n t é s

2017. első félévé a WINGHOLDING Csoport számára eseményekkel teli időszakot jelentett. Még 2016. első félévében döntött úgy a Csoport igazgatósága, hogy nyit a szabályozott tőkepiac irányába és kötvényprogram elindításával külső - nem banki finanszírozási - forrást von be. 2016-ban a 40 000 000 euró névértékű kötvényprogram három értékesítési szakasza során mintegy 36 000 000 euró értékben vásárolták meg az intézményi befektetők a 3 éves futamidejű, euróban denominált kötvényeket. A program utolsó, negyedik szakaszának zárásaként 2017 első félévében a fennmaradó mintegy 4 000 000 euró értékű kötvény jegyzése is megtörtént. A piac visszaigazolta, hogy az Igazgatóság helyesen gondolkozott, amikor a növekvő gazdasági teljesítményre és a javuló ingatlan piaci fundamentumokra alapozva a tőkepiaci forrásbevonás mellett döntött.

2017. a nagy ingatlanfejlesztési projektek jegyében telik. Az év első félévében az East Gate Business Park B2-es csarnokának és az Ibis Styles Budapest Airport Hotel épületének fejlesztése indult el. Ezek mellett folytatódott a 2016-ban megkezdett két nagy fejlesztési projekt, a Magyar Telekom székházának, valamint az Ericsson székházának építése. A Magyar Telekom székház fejlesztése az 58 000 m² területével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése lesz. Ezek a székházfejlesztési projektek azt mutatják, hogy partnerei úgy tekintenek a WINGHOLDING csoportra, mint az egyik legprofesszionálisabb, legstabilabb és legmegbízhatóbb cégre a hazai piacon.

A WINGHOLDING csoport fontos döntéseket hozott meg ebben az időszakban a portfólió egyes elemeinek értékesítésére, összhangban azzal a stratégiai céllal melyet az Igazgatóság megfogalmazott. 2017. első félévében értékesítésre kerültek a Serverinfo Kft-ben meglévő üzletrészek, valamint eladásra kerültek a DÜP Délpesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok. A WINGHOLDING csoport résztulajdonában álló WEBC Kft-ben lévő, West End Business Center elnevezésű irodaház-ingatlan eladására vonatkozóan júniusban adásvételi szerződés került aláírásra. Ennek a tranzakciónak a zárására a második félévben került sor. Az értékesítésekkel csökkent a Csoport hitelállománya.

2016-ban, egy felszámolási eljárás keretében sikeres pályázat került benyújtásra a Material Center Kft. „FA” (1130 Budapest, Róbert Károly krt. 54-58.) tulajdonában lévő, megközelítőleg 20 000 m² bérbeadható területű ingatlan megvásárlására. A tranzakció megvalósítása 2016. második felében lezárult. Az épület Skylight CITY néven újra-indítva és újra-pozicionálva, a retail funkciók redukált mértékben történő megtartása mellett, a szükséges korszerűsítést és átalakítást követően irodaház funkciót lát majd el. 2017. első felében megkezdődött a felújítás előkészítése és a leendő bérlők felkutatása, aminek eredményeként a bérbeadható terület kb. 25%-ára előbérleti szerződés lett aláírva. A fennmaradó terület bérbeadására többek között előrehaladott tárgyalások folynak egy nagy nemzetközi céggel.

A WINGHOLDING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege 2,36 millárd Ft-tal (45%) meghaladja az előző év azonos időszakában elszámolt, befektetésből származó bevételek összegét. A jelentős növekedést elsősorban a Serverinfo Kft-ben meglévő üzletrész, valamint a DÜP Délpesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok értékesítése okozta. Ezen értékesítések eredményeként a WINGHOLDING Csoport 3,08 milliárd Ft eredményt mutat ki. A befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét részben ellentételezi a bérleti díjak csökkenése, mely azzal indokolható, hogy a 2016. első félév bevétele teljes összegében tartalmazta az említett három értékesített befektetési célú ingatlanból származó bérleti díj bevételt, továbbá a

Millenáris Irodaház Kft. és WPR Omega Kft. tulajdonában álló, 2016. második félévében értékesített befektetési célú ingatlanok bérleti díját is.

A fenti tételek eredményeként a WINGHOLDING Csoport tárgydíszaki adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) jelentősen, mintegy 2,4 mrd Ft-tal meghaladja az előző év azonos időszakának eredményét (0,5 milliárd Ft).

A finanszírozási ráfordítások összege a 7,9%-kal csökkent a hitelállomány csökkenése miatt, amit az értékesített leányvállalatok, valamint az értékesített befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek visszafizetése eredményezett.

A mérlegfőösszeg 2017. első félév folyamán nagyságrendileg nem változott (114 milliárd Ft). A legnagyobb változás a tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értékének növekedése (+4,66 milliárd Ft), és a hitelek összegének 5 milliárd Ft-os csökkenése.

Az egyéb pénzügyi kötelezettségek összege 3,59 milliárd Ft, ami 760 millió Ft csökkenést jelent 2016.12.31-hez képest.

Legfontosabb pénzügyi adatok

IFRS konszolidált ezer HUF

	2017. június 30.
Befektetésből származó bevétel	7 622 908
Árbevétel	2 164 497
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	490 960
Működési költség	(4 032 934)
Egyéb bevételek, ráfordítások, költségek	(612 438)
EBITDA	5 632 993
Értékcsökkenés és amortizáció	(1 550 109)
Finanszírozási költségek	(1 199 909)
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény	2 882 975

T a r t a l o m j e g y z é k

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

V e z e t ő s é g i j e l e n t é s

ÜZLETI KÖRNYEZET

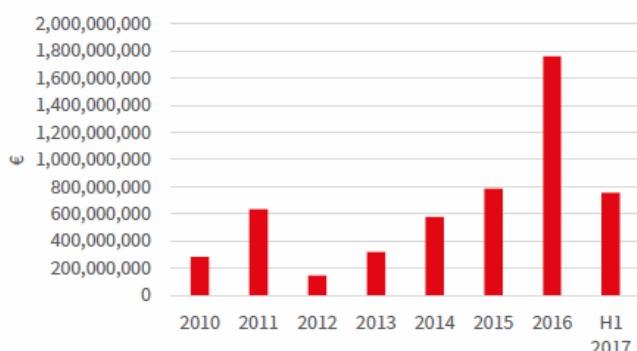
A WINGHOLDING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, magyar országkockázat, infláció, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. Legegyértelműbb és WINGHOLDING Csoportot is közvetlenül érintő kérdés a monetáris lazítással elért és hosszú ideje fenntartott alacsony kamatszint fenntarthatóságát érinti. A korábbi kamatemelési félelmek indokolatlannak tűnnek. Középtávon mind Európában, mind Magyarországon várhatóan fennmarad az alacsony kamatszint.

Közép-Európa Nyugat-Európához képest mindenképp erős növekedése és jelentős növekedési potenciálja figyelemre méltó. Ezen országok felzárkózási folyamata, részben az EU transzferek által finanszírozva, sok-sok éven át fog még tartani.

A strukturális és költségvetési reformok elmaradása miatt, alapvetően csak lassan tud javulni a fundamentális országkockázat. Ugyanakkor a kedvező külső pénzügyi környezet (likviditásbőség) és a hosszú ideje túlzottan negatív országimázs mögötti valódi tartalom újbóli elfogadása javítja az ország külső megítélését, ami a finanszírozási költségek csökkenését és ezzel a likviditás bővülését eredményezi. Bár a magyar bankszektor tőkeellátottsága kiváló, a bankok továbbra is csak szelektíven hajlandóak bővíteni hitelfortfóliójukat. Az ingatlanszektorban alapvetően csak az új és előre bérbeadott fejlesztések érdeklik őket. A régebbi ingatlanokkal csak óvatosan, visszafogottan, relatív alacsony LTV mellett (<65%) hajlandóak foglalkozni.

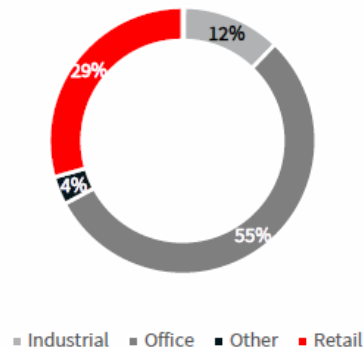
Az ingatlanbefektetési piac 2014 vége felé megindult élénkülése igazán komoly fokozatba kapcsol 2016. során, ami a befektetési volumen szempontjából 2017. első félévében is érezhető volt. Nemcsak a tranzakciók száma és össz-volumene, hanem a résztvevők száma is bővült. A magyar állam, az MNB és a magyar alapok mellett megjelentek a professzionális fejlesztők és befektetők. A befektetések döntő többsége a kereskedelmi ingatlanok és az iroda ingatlanok piacát célozta 2017 első félévében. Az egész éves befektetési volumen várhatóan eléri, esetleg túl is szárnyalja az előző évi szintet.

Hungary investment volumes



Source: JLL Research

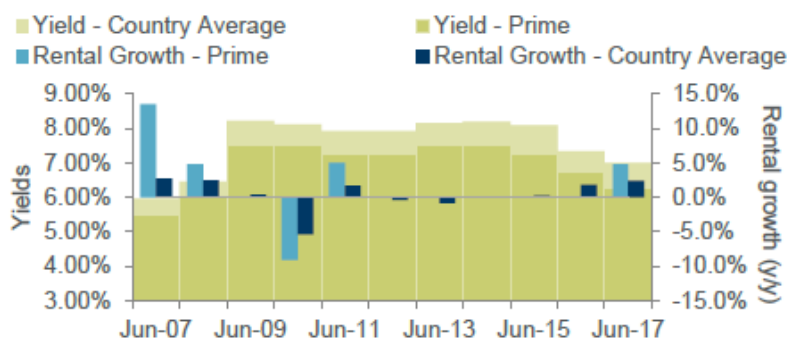
Investment volumes by asset class in H1 2017



Source: JLL Research

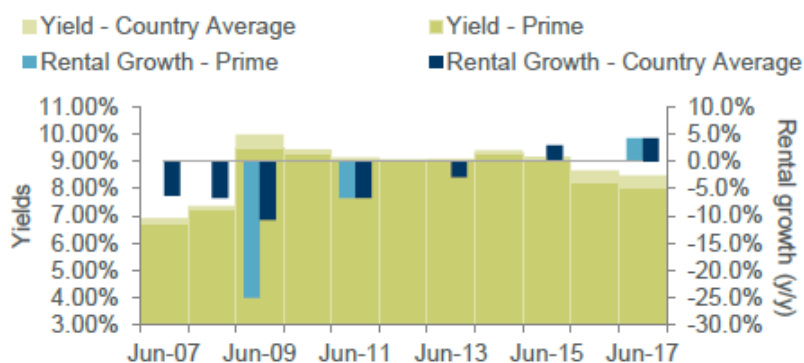
A kedvező piaci folyamatoknak köszönhetően a yieldek csökkenése tovább folytatódott az ingatlanpiacon (Cushman&Wakefield). Sőt, a bérleti díjak emelkedése is megütötte a statisztikailag érzékelhető szintet.

Irodapiac



Forrás: Cushman&Wakefiled

Ipari ingatlanok piaca



Forrás: Cushman&Wakefiled

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

A WINGHOLDING Csoport célja, hogy a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget biztosítsa tulajdonosainak kereskedelmi ingatlanfejlesztések és –befektetések professzionális végig vitele 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 WINGHOLDING 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 WINGHOLDING Csoport miután a DÜP Délpesti Üzleti Parkot ez évi elején sikeresen értékesítette. Mindezekon túl a WINGHOLDING Csoport rendelkezik sikeres retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is.

A fenti stratégiának megfelelően a WINGHOLDING Csoport két előre bérbeadott irodaház fejlesztésén is dolgozik. A Magyar Telekom 58 ezer négyzetméteres székházának és az Ericsson 21 ezer négyzetméteres székházának az építési munkálatai 2016-ban megkezdődtek és 2017 első felében tervszerűen haladtak. A fejlesztések befejezése a Magyar Telekom esetében 2018-ban, az Ericsson esetében pedig 2017-ben várható. A WINGHOLDING Csoport e kettő, piaci viszonylatban is kiemelkedő méretű beruházásának minden mozzanatára kiemelet figyelmet fordít a Csoport vezetősége és tulajdonosai.

Szintén összhangban a WINGHOLDING Csoport stratégiájával, egy 100%-os tulajdonában álló, ingatlant tulajdonló projektársasága (Serverinfo Ingatlan Kft.) 100%-os üzletrészeinek értékesítésére és két 100%-os tulajdonában álló projektársaságban (DÜP Dél Pesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft.) lévő ingatlan eladására is sor került. A két ingatlan közül az egyiket a WINGHOLDING fejlesztési céllal vásárolta és tartotta, míg a másikat maga fejlesztette.

Az egyes portfólióelemek egyedi bérbeadási és működési eseményei alapján megállapítható, hogy a WINGHOLDING Csoportnak az ingatlanok bérbeadásából származó árbevétel és a befektetésből származó bevétel jelentős növelésével sikerült az ingatlanok üzemi eredményét nagyságrendekkel javítani az előző év azonos időszakához képest. A WINGHOLDING Csoport ingatlanjainak piaci egészségesek. Az üresedési ráta mind az iroda, mind az ipari ingatlanok piacán 10% alá esett és 2017. első félévének végére 8,6%-os, ill. 5,5%-os rekordszinteket ért el. Az év hátralévő részében várhatóan tovább folytatódik a bérbeadási pozíció erősödése, ami a lejáró szerződések újra-tárgyalása és az esetleg üresen álló területek bérbeadása vonatkozásában tovább javítja a várakozásainkat.

A WINGHOLDING Csoport retail ingatlanjai (MOM Park, Agria Park, Hegyvidék Központ) is javuló árbevételről és működési egyenlegről számolnak be. A kiskereskedelmi forgalom 2017. első felében történt 3,4%-os bővülése, melynek összetevői az alacsony infláció, a reálbérek növekedése, a növekvő fogyasztói bizalom és a javuló munkaerőpiaci tendenciák, mind igen pozitív piaci, kereskedői környezetet írnak le. A bérlők által realizált erősödő forgalom ellenére maguknak a kiskereskedelmi területek modern kínálatának piaca évek óta változatlan. Az egyre pozitívabb piaci környezetben várható a régóta halogatott nagyberuházások (Etele Pláza, ECE Aquincum) elindítása.

A kedvező gazdasági és ingatlanpiaci környezetben a WINGHOLDING Csoport ingatlanszolgáltató leánycégei jó úton haladnak. Mind az árbevételük, mind az eredményük a terveknek megfelelően alakul.

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 2010-15 közötti évben megfigyelhető alacsony szintű építőipari kereslet következtében építőipari vállalkozások tűntek el, építőipari munkások hagyták el az országot. Az így kialakult jelenlegi alacsony építőipari kapacitás következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhatnak, illetve a kivitelezési költségek növekedhetnek, melyek kedvezőtlenül hatnak a WINGHOLDING Csoport eredményességére.

Bérlői kockázat

A WINGHOLDING Csoport árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya nem éri el a 7%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig 25% alatt marad. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. A WINGHOLDING Csoportnak összesen kb. 650 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban jelentős gazdasági visszaeséstől eltekintve

kezelhető. Amennyiben a WINGHOLDING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz jelentős veszteséget a WINGHOLDING Csoport számára.

A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WINGHOLDING Csoport hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WINGHOLDING Csoport árbevételének jelentős része euróban képződik, de a bérlők egy része forint alapú bérleti díjat fizet. A bérleti bevétel kb. 9%-a forint alapú, ami kismértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlan portfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WINGHOLDING 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 HUF/EUR árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.

Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat

A WINGHOLDING Csoport ingatlan portfólióján belül a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések kb. 7-9%-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 6-7,5%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.

A pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatok és bizonytalansági tényezők

A WINGHOLDING 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 WINGHOLDING 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 kapacitások szűkös kínálata és ennél fogva az árak és a vállalási határidők növekedése jelentkezik. A WINGHOLDING 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

A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A WINGHOLDING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege 2.364.401 ezer Ft-tal (45%) meghaladja az előző év azonos időszakában elszámolt befektetésből származó bevétel összegét. A jelentős növekedést két tényező okozza. 1) A WINGHOLDING Csoport 2017. első hat hónapja folyamán értékesítette a Serverinfo Kft.-ben meglévő üzletrészét, valamint a DÜP Délpesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlanokat, ezen értékesítések eredményeként

a WINGHOLDING Csoport 3.075.347 ezer Ft eredményt mutat ki. 2) A befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét ellentételezi a bérleti díjak csökkenése, mely azzal indokolható, hogy a 2016. első félév bevétele teljes összegében tartalmazta az említett három értékesített befektetési célú ingatlanból származó bérleti díj bevételt, továbbá a Millenáris Irodaház Kft. és WPR Omega Kft. tulajdonában álló, 2016. második félévében értékesített befektetési célú ingatlanok bérleti díját. A bérleti díjak értékesített ingatlanok bérleti díjának figyelembe vétele nélkül számított összege 1%-kal növekedett a két időszak összehasonlításában.

Az árbevétel féléves összege jelentősen meghaladja az előző év azonos időszakának összegét, melynek oka, a WINGHOLDING Csoport tagja, a WPR Port Kft. beruházási szerződése árbevételének elszámolása.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek a beruházási szerződések árbevétele – és a befektetésből származó bevétel növekedésével egyidejűleg növekedett.

A személyi jellegű ráfordítások a létszám növekedése miatt növekedtek az előző azonos időszakához képest. A létszám bővítését a folyamatban lévő és tervezett fejlesztési projektek indokolták. A WINGHOLDING Csoport átlagos statisztikai létszáma 117 fő.

A fenti tételek eredményeként a WING Csoport tárgydíszaki EBITDA összege jelentősen meghaladja az előző év azonos időszakának eredményét.

A WINGHOLDING Csoport finanszírozási ráfordításainak összege 102.965 ezer Ft-tal alacsonyabb 2017. első félévben, mint 2016. első félévében, a 7,9%-os csökkenés oka, a hitelállomány csökkenése. A WINGHOLDING Csoport hitelállománya az értékesített leányvállalatok, valamint az értékesített befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek visszafizetési miatt csökkent. A tárgydíszakban a felvett hitelek összege 5.443.139 ezer Ft, a tárgydíszakban visszafizetett hitelek összege 10.110.087 ezer Ft. A kötvénykibocsátásból befolyt pénzüsszeg 2017. első félév folyamán 1.145.639 ezer Ft.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek – fordulónapon, így 2017. június 30-án is a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártértékelési különbözeteként a WING Csoport 336.314 ezer Ft nyereséget mutat ki az évközi beszámolóban.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értékének nettó 4.660.130 ezer Ft összegű növekedését több tényező együttesen eredményezte, melyek közül a legjelentősebb tételek: i) A beruházások értéke 16.392.884 ezer Ft összegű növekedése (3 jelentős új beruházás, valamint a meglévő ingatlanportfólión végzett beruházási munkák, valamint ingatlan vásárlás). ii) A befektetési célú ingatlanok, tárgyi eszközök, valamint leányvállalatok értékesítése következtében kivezetett eszközök nettó értéke 10.185.453 ezer Ft. iii) A befektetési célú ingatlanokra és tárgyi eszközökre a tárgydíszakban elszámolt értékcsökkenési leírás összege 1.547.258 ezer Ft.

A forgóeszközök állományának jelentős csökkenésének oka a pénzeszközök állományának csökkenése. A WINGHOLDING Csoport pénzeszközeinek értéke 2017. június 30-án 13.452.718 ezer Ft.

A saját tőke állománya a tárgyévi átfogó eredmény (3.787.518 ezer Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (2.212.294 ezer Ft), valamint a leányvállalati részesedések értékesítése (383.711 ezer Ft) következtében 2017. első félévben összesen 1.958.935 ezer Ft-tal növekedett.

A hitelek teljes összege 5.008.278 ezer Ft-tal csökkent 2016. december 31-hez képest. A rövid lejáratú hitelek aránya csökkent, mivel a rövid lejáratú hitelek 9,3%-kal, míg a hosszú lejáratú hitelek 7,5%-kal csökkentek. A rövid lejáratú hitelek a beruházási és fejlesztési hitelek éven belül esedékes összegét tartalmazzák.

A WINGHOLDING Csoport 2017. június 30-án 3.588.349 ezer Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2016. december 31.: 4.348.554 ezer Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye, tehát tartalmazza az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbözet nettó jelenértékét.

Soron kívüli tájékoztatások

(2017. június 30-ig megjelent tájékoztatások)

<i>Dátum</i>	<i>Hír típusa</i>	<i>Rövid tartalom</i>
2017. január 4.	Rendkívüli tájékoztatás	Tranzakció zárás
2017. január 31.	Kibocsátással kapcsolatos dokumentumok	WINGHOLDING Zrt. 2016-2017 évi kötvényprogram alaptájékoztató 5. számú kiegészítés
2017. január 31.	Kibocsátással kapcsolatos dokumentumok	WINGHOLDING Zrt. 2016-2017 évi kötvényprogram alaptájékoztató egységes szerkezetben a 5. számú kiegészítéssel
2017. március 13.	Kibocsátással kapcsolatos dokumentumok	WINGHOLDING Zrt. kötvényprogram 004 végleges feltételek
2017. március 17.	Kibocsátással kapcsolatos dokumentumok	WINGHOLDING 2019I 004 kötvény aukciós eredmény
2017. március 20.	Rendkívüli tájékoztatás	Tranzakció zárás
2017. április 4.	Rendkívüli tájékoztatás	Új felügyelőbizottsági tag
2017. április 21.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása
2017. április 25.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása
2017. április 28.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. éves jelentés 2016
2017. május 5.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING vezetőségi jelentés 2016
2017. május 5.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. egyedi beszámoló 2016
2017. május 8.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING kibocsátói nyilatkozat egyedi beszámolóra vonatkozóan 2016
2017. május 10.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat 2016
2017. május 23.	Rendkívüli tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. közgyűlési meghívó
2017. május 25.	Rendkívüli tájékoztatás	Felügyeleti határozat (tájékoztatói kötelezettség elmulasztása)
2017. május 28.	Rendkívüli tájékoztatás	Rendkívüli tájékoztatás tőzsdei felfüggesztéssel kapcsolatban
2017. május 29.	Rendkívüli tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. rendkívüli tájékoztatás felügyeleti határozatról
2017. május 31.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. konszolidált éves beszámoló 2016

2017. május 31.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. egyedi beszámoló 2016
2017. május 31.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING vezetőségi jelentés 2016
2017. május 31.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING kibocsátói nyilatkozat 2016
2017. május 31.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. közgyűlési jegyzőkönyv kivonat
2017. június 2.	Rendkívüli tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. rendkívüli tájékoztatás felügyeleti határozatról
2017. június 19.	Rendkívüli tájékoztatás	Rendkívüli tájékoztatás tranzakcióról
2017. június 28.	Rendkívüli tájékoztatás	Rendkívüli tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés aláírásáról

ESEMÉNYEK

Felügyelő Bizottsági tag csere

A Társaság – 2017.03.31-én összehívott és megtartott – rendkívüli közgyűlése 2017.03.31-ével visszahívta Felügyelő Bizottsági tisztségéből Számely Pétert és helyette a Felügyelő Bizottság új, függetlennek minősülő tagjának Pónus Ferencet választotta meg.

Pónus Ferenc, mérnök, közgazdász 1987-ben végzett Nemzetközi Kapcsolatok Moszkvai Állami Intézetében (IMO). Ezt követően a Transelektro Kereskedelmi Rt-nél 7 éven át, majd a Polar Mobil Kft. és más autós társaságok, továbbá a Nanovo Kft. ügyvezetője. 2007-2010 között a Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zrt-nél igazgatósági tag. 2010-2013 között a MONICOMP Zrt. vezérigazgatója, 2012-2016 között pedig az OTP Bank Nyrt. ügyvezető igazgatója.

A Társaságnál az audit bizottság feladatait a Felügyelő Bizottság független tagjai látják el. 2017.03.31-ével az az audit bizottsági feladatokat ellátó személyek: dr. Kuncsik-Tóth Melinda, Pónus Ferenc és Zelles Sándor.

Serverinfo Kft. 100%-os üzletrészenek értékesítése

A Társaság a tulajdonában álló Serverinfo Ingatlan Kft. üzletrészenek 100%-ára vonatkozó adásvételi szerződést írt alá 2016. október 19-én. Az üzletrész értékesítési tranzakció sikeresen lezárult. A Kibocsátó a befolyó vételárból, a hiteltörlesztési kötelezettségek és a tranzakcióval kapcsolatos egyéb kötelezettségek teljesítését követően fennmaradt összeget az üzleti tervében meghatározott célokra kívánja felhasználni.

A Serverinfo egy bruttó 20.300 m² területtel rendelkező, magas biztonságú, a kor követelményeit mindenben maximálisan teljesítő kolokációs adatközpont. Az ingatlan Budapest VIII. kerületében helyezkedik el, fő bérelője a T-Systems Zrt. A központ lényegében korlátlan sávszélességet és optimális hálózati kapcsolatot biztosít. Minden jelentős adatszolgáltató csatlakoztatta hálózatát a Serverinfo Adatközponthoz.



DÜP Délpesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok értékesítése

A Társaság tulajdonában lévő DÜP Dél Pesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. 2016. október 28-án adásvételi szerződést kötött a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alappal az osztatlan közös tulajdonukban lévő 9. kerületi city logisztikai park ingatlanegyüttes eladására. Az ügylet együttes értéke 28 850 000 Euró volt.

Az ingatlan-értékesítési tranzakció a függő feltételek teljesülését követően sikeresen lezárult. A Kibocsátó a befolyó vételárból, a hiteltörlesztési kötelezettségek és a tranzakcióval kapcsolatos egyéb kötelezettségek teljesítését követően fennmaradt összeget az üzleti tervében meghatározott célokra kívánja felhasználni.

A Dél Pesti Üzleti Park a WING Csoport saját fejlesztésében két ütemben épült városi logisztikai központ. Az első ütem fejlesztése 2004-ben indult, a park bővítésére 2007-ben került sor. Az ingatlan 33.400 m² bérbeadható területtel rendelkezik. Az ingatlan kihasználtsága 90%-ot meghaladó, a parkot a magas, átlagon felüli iroda aránya (30%) kiemeli versenytársai közül.



East Gate Business Park következő ütemének fejlesztése (EGBP B2 csarnok)

A Társaság közvetett tulajdonában álló East Gate Business Park Kft. továbbiakban „EGBP” 2017. április 20-án 6 300 000 EUR keretösszegű, 3 éves futamidejű hitelszerződést írt alá az Unicredit Bank Hungary Zrt.-vel.

A hitelkeret az EGBP logisztikai parkban már folyamatban lévő B2 csarnoképület fejlesztés első ütemének finanszírozását szolgálja. Az épület befejezését követően a logisztikai park beépítettsége eléri a 65%-ot.



A fejlesztést a kedvező piaci folyamatok indokolják, a nagy érdeklődésre való tekintettel az első ütemet követően azonnal elindult a második ütem kivitelezése is, így egy 25.000 m²-es új épülettel gazdagodik a park.

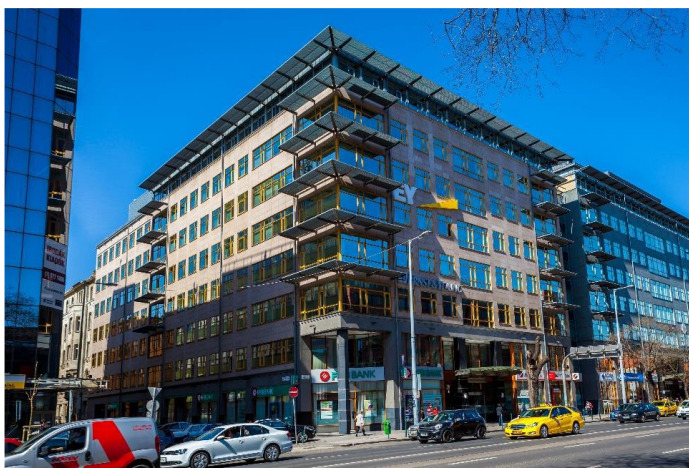
Engedményezési megállapodás Raiffeisen Bankkal, 22 mEUR ellenértékben (Terra Invest)

A WINGHOLDING Zrt. közvetett tulajdonában álló WIPEUROPA Kft. 2017. április 24-én Engedményezési Megállapodást kötött a Raiffeisen Bank Zrt.-vel (továbbiakban „Bank”) a Bank Terra Invest Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt. „f.a”-val szemben fennálló követeléseinek átvételére vonatkozóan, amely szerint lehetősége nyílik a követelések tulajdonjogának megszerzésére 22 000 000 EUR ellenértéken.

Ezzel egyidejűleg a WIPEUROPA Kft. 5 éves futamidejű Kölcsönszerződést írt alá 16 300 000 EUR keretösszegben a Raiffeisen Bank Zrt.-vel. A Kölcsönszerződés értelmében a kölcsön az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően hívható le.

WEBC Kft. tulajdonában lévő West End Business Center elnevezésű irodaház értékesítése

A Társaság által 16,6%-os arányban tulajdonolt WEBC Ingatlan Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: „WEBC Kft.”) 2017. június 16-án – több, függő feltétel megvalósításához kötött – adásvételi szerződést kötött az OTP Ingatlanbefektetési Alappal a WEBC Kft. tulajdonában lévő 1132 Budapest, Váci út 20-26. szám alatti, WEST END BUSINESS CENTER elnevezésű irodaház eladására.



A tranzakció zárására a Gazdasági Versenyhivatal jóváhagyását követően, 2017. júniusban került sor.

A West End Business Center egy 28.200 m² területű irodaház. Az épület a Váci úti irodafolyosón, a West End City Center bevásárlóközponttal szemben található. A WEBC Kft. a tulajdonosai WINGHOLDING Zrt. leányvállalatán kívül a Morgan Stanley Real Estate Investing és a CC Real. Az irodaház fő bérlői az Ernst & Young és a Diageo. Az irodaház bérbeadottsága 95%-os.

Európa Center akvizíció

A WINGHOLDING Zrt. a közvetett tulajdonában álló WIPEUROPA Kft. 2017. június 27-én Adásvételi Szerződést kötött a Terra Invest Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt. „f.a”-val (továbbiakban „Eladó”), az Eladó tulajdonában lévő Budapest IV. kerület, Váci út 123. és Ezred utca 2. szám alatti ingatlanokon elhelyezkedő hozzávetőlegesen 75 000 m² területű épülettel rendelkező Európa Center elnevezésű ipari iroda és raktárbázis megvásárlására, mely ingatlan vásárlást a Raiffeisen Bank Zrt. finanszírozza 5 éves futamidejű kölcsönnel.

Az Európa Center Üzleti és Logisztikai Park a Megyeri-híd lábánál, az M0-ás körgyűrű mellett elhelyezkedő ingatlan. A vásárlás célja a park továbbfejlesztése és a régió vezető city-logisztikai központjává tétele. A központ elnevezése is megváltozott: Login Business Park néven működik tovább.



Telekom székház fejlesztése

A Telekom új székháza egy 58.000 m² irodaterülettel rendelkező épület lesz, mely 2018. második felében kerül átadásra. A bruttó 105.000 m² területű 45 méter magas ingatlan az innováció és a fenntarthatóság jegyében épül. Az épület tetején intenzív zöldtető és futópálya is helyet kap, továbbá az irodaházban fitness terem és pihenő területek is kialakításra kerülnek.

Az épület 2017. november elején eléri a szerkezetkész állapotát, a belsőépítészeti kérdésekben szoros az együttműködés a Telekommal.

A Magyar Telekom új székháza az ország egyik legmodernebb irodaházaként, kiemelkedő építészeti megoldásokkal, valamint környezettudatos, fenntarthatósági szempontokon alapuló tervezéssel és építkezéssel valósul meg. Ez lesz Magyarország eddigi legnagyobb, leginnovatívabb egy épülettömbben megvalósuló irodafejlesztési projektje. A tervek szerint a Telekom és a T-Systems Magyarország Budapesten dolgozó munkatársainak nagy része ebben az épületben kap elhelyezést.

Az épülő irodaház látványterve:



Ericsson székház fejlesztése

A Magyar Nobel díjasok Parkja első ütemeként a Duna partján épül fel az Ericsson új magyarországi otthona. Az összesen 24.000 négyzetméter alapterületű épület ad otthont a vállalat Svédországon kívüli legnagyobb kutatás-fejlesztési központjának. Hazánk egyik legmodernebb, leginnovatívabb székháza a nemzetközi LEED Gold szigorú környezettudatos minősítés szerint valósul meg.

A hatemeletes épület kifejezetten a megrendelő Ericsson igényeire szabva épül fel. Tömegformálásában, funkciójában, és az igényes építészeti megoldásokat tekintve kiválóan illeszkedik a környék hangulatához. A létesítményhez kb. 500 parkoló és 250 kerékpártároló tartozik majd, amelyek az épület alatti négy szinten kapnak helyet.

Az épülő irodaház látványterve:

*ibis Styles Budapest Airport Hotel fejlesztése*

Magyarország első közvetlen repülőtéri szállodája 145 szobával, étteremmel, bárral és konferencia termekkel fog rendelkezni.

Az Accor által üzemeltett szálloda várhatóan 2017 év végén kerül átadásra.



Skylight CITY tervezett felújítása

Óriási napfényes átrium köré szervezve újulhat meg a korábban építőanyag-plázaként funkcionáló épület, melynek új neve Skylight CITY lesz. A Társaság olyan modern épületet tervez, amely hatékonyságával és versenyképes árazásával jelenik meg az ingatlanpiacon 2017. második felében.

A Róbert Károly körút Váci úti szakaszán elhelyezkedő épület felújítás után egy 20.500 m² bérbeadható területtel és 228 db parkolóval rendelkező irodaház lesz. Az építészeti és funkcionális



átalakítással létrejövő új irodaház nemcsak az aktuális irodapiaci igényeket, hanem a jövő munkavállalóinak esztétikai és munkakörnyezeti elvárásait is kielégíti, mindemellett egy oázisszerű, barátságos, inspiráló és környezettudatos tér lesz a nagyvárosban.

UNIVERZUM irodaház fejlesztésének előkészítése

Előkészítés alatt áll az Ericsson Székház mellé tervezett új 20 ezer m²-es, spekulatív irodafejlesztés, mely Univerzum néven kerül bevezetésre. Az első jelentő előbérleti szerződés megkötése a közeli jövőben várható.



Új bérleti szerződések és bérleti szerződés hosszabbítások

MOM Park

A MOM Parkban 2 nagyobb bérbeadás történt, a CCC 500 m²-es területet, míg a CinemaPink 4770 m² területet bérel 2017 februárja óta. A CCC 7, míg a mozi 10 éves szerződést írt alá.

A Leroy étterem és raktárterületeit (összesen 450 m²) is meghosszabbította, a bérlemények új lejáratá 2022.12.31.

A MOM Offices épületben 435 m² irodaterület hosszabbítását írta alá a 34 Rent Kft.



Máriássy Ház

A Magyar Államvasutak Zrt. közel 1.000 m² irodát bérel 2017 áprilisától a Máriássy Modern épületben.



Agria Park

A Tigáz DSO Kft. 470 m² területet bérel 2017 májusától.



tigáz-dso

A C&A meghosszabbította az 1.430 m²-es területére vonatkozó szerződését.



Angyal Irodaház

Az Angyal irodaházban több, mint 3.000 m² irodaterület kerül meghosszabbításra. A PÖYRY Erőterv Zrt. 1.750 m²-es területének szerződését hosszabbította meg, a Budapesti és Pest megyei Mérnöki Kamara, illetve a Magyar Mérnöki Kamara bérleménye (1.330 m²) szintén meghosszabbításra került.



Honvéd Center

A Honvéd Center legnagyobb bérlője, az Oktatási Hivatal meghosszabbította szerződését, mely 2.260 m² irodára vonatkozik.

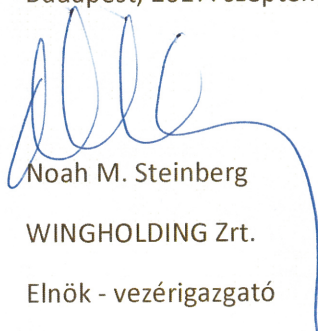


Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WINGHOLDING csoport 2017. első félévi 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. féléves összevont pénzügyi beszámolója lefedi a WINGHOLDING Zrt. és a WINGHOLDING Csoport tevékenységének egészét, és az évközi beszámoló a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási standardok figyelembe vételével készült, továbbá a 2017. június 30-
val végződő időszakra vonatkozó pénzügyi beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2017. szeptember 29.



Noah M. Steinberg
WINGHOLDING Zrt.
Elnök - vezérigazgató

WINGHOLDING

**Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2017. június 30.

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

ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

TARTALOM

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS.....	22
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG	23
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA.....	25
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS	26
JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ	28
1. Általános információ	28
2. Lényegesebb számviteli elvek	28
3. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai	34
4. Üzemeltetés és szolgáltatás árbevétele	36
5. Befektetésből származó bevétel	36
6. Jövedelemadók	37
7. Ingatlanok, gépek és berendezések	38
8. Befektetési célú ingatlanok	39
9. Goodwill	40
10. Leányvállalatok	41
11. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban	42
12. Egyéb eszközök	43
13. Egyéb pénzügyi eszközök	43
14. Készletek	43
15. Vevők és egyéb követelések	44
16. Felhalmozott eredmény és osztalék	44
17. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka	44
18. Nem ellenőrző részesedések	45
19. Hitelek	45
20. Tartozások kötvénykibocsátásból	46
21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek	46
22. Céltartalékok	46
23. Egyéb kötelezettségek	47
24. Szállítók és egyéb kötelezettségek.....	47
25. Pénzügyi instrumentumok	47
26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	49
27. Pénz és pénz-egyenértékesek	49
28. Üzleti kombinációk.....	49
29. Operatív lízingszerződések.....	49
30. Beszámolási időszakot követő események	49

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

A 2017. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált)	Jegyzet	2017. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2016. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált
		ezer Ft	ezer Ft módosított
Folytatódó tevékenységek			
Üzemeltetés és szolgáltatás árbevétele	4	2.164.497	1.171.146
Befektetésből származó bevétel	5	7.622.908	5.258.507
Egyéb bevételek és ráfordítások		-526.096	-143.834
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-1.612.516	-1.457.581
Értékcsökkenés és amortizáció		-1.550.109	-1.889.712
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások		-353.016	-326.682
Finanszírozási költségek (nettó)		-1.199.909	-1.302.874
Igénybevett szolgáltatások		-2.067.402	-1.048.505
Egyéb költségek		-86.342	-45.809
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	11.1	490.960	297.948
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény		2.882.975	512.604
Nem realizált árfolyamnyereség / árfolyamveszteség		336.314	-719.493
Adózás előtti eredmény		3.219.289	-206.889
Jövedelemadó	6	-123.558	-14.738
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből		3.095.731	-221.627
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		3.095.731	-221.627
Egyéb átfogó eredmény			
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása		760.205	-341.960
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		691.787	-307.765
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		3.787.518	-529.392
Az eredményből			
A Társaságra jutó rész		3.320.591	-226.804
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-224.860	5.176
		3.095.731	-221.628
Az összes átfogó eredményből			
A Társaságra jutó rész		4.012.378	-534.568
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-224.860	5.176
		3.787.518	-529.392

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2017. június 30-án
(nem auditált)

	Jegyzet	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	7	25.511.816	9.672.240
Befektetési célú ingatlanok	8	58.051.722	69.231.125
Goodwill	9	859.920	859.920
Egyéb immateriális javak		28.069	25.576
Befektetések társult vállalkozásokban	11	6.700.590	6.570.113
Halasztott adó eszközök	6	1.290.300	1.329.129
Egyéb pénzügyi eszközök	13	349.000	332.001
Befektetett eszközök összesen		92.791.417	88.020.104
Forgóeszközök			
Készletek	14	60.553	58.650
Vevők és egyéb követelések	15	6.355.235	5.862.799
Adókövetelések	6	25.040	20.044
Egyéb eszközök	12	1.502.809	1.774.629
Készpénz és bankszámlák	27	13.452.718	19.038.176
Forgóeszközök összesen		21.396.355	26.754.298
Eszközök összesen		114.187.772	114.774.402

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2017. június 30-án – folytatás
(nem auditált)

	Jegyzet	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke		5.000	5.000
Tartalékok	17	-48.344	-740.131
Felhalmozott eredmény	16	28.015.665	26.523.657
A Társaságra jutó tőke		27.972.321	25.788.526
Nem ellenőrző részesedések	18	122.420	347.280
Saját tőke összesen		28.094.741	26.135.806
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek	19	54.892.992	59.316.180
Tartozások kötvénykibocsátásból	20	12.354.800	11.209.161
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	21	2.834.377	3.421.947
Halasztott adó kötelezettségek	6	402.851	682.015
Céltartalékok	22	154.069	154.069
Egyéb kötelezettségek	23	675.645	862.621
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		71.314.734	75.645.993
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	24	7.957.898	5.718.207
Hitelek	19	5.672.717	6.257.807
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	21	753.972	926.607
Adókötelezettségek	6	393.710	89.982
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		14.778.297	12.992.603
Összes kötelezettség		86.093.031	88.638.596
Források összesen		114.187.772	114.774.402

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

a 2017. június 30-
án végződő 6
hónapról
(nem auditált)

	Jegyzett tőke	Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka	Felhalmozott eredmény	A Társaságra jutó	Nem ellenőrző részesedések	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Egyenleg 2015.12.31-én	5.000	-1.209.003	19.663.268	18.459.265	173.337	18.632.602
Tárgyévi átfogó eredmény	0	-307.765	-226.804	-534.568	5.176	-529.392
Osztalék	0	0	-1.353.860	-1.353.860	0	-1.353.860
Nem ellenőrző részesedésekre eső saját tőke változása	0	0	-80.208	-80.208	80.208	0
Egyenleg 2016.06.30-án nem auditált	5.000	-1.516.767	18.002.396	16.490.629	258.721	16.749.350
Egyenleg 2016.12.31-én	5.000	-740.131	26.523.657	25.788.526	347.280	26.135.806
Tárgyévi átfogó eredmény	0	691.787	3.320.591	4.012.378	-224.860	3.787.518
Osztalék	0	0	-2.212.294	-2.212.294	0	-2.212.294
Leányvállalati részesedések értékesítése	0	0	383.711	383.711	0	383.711
Egyenleg 2017.06.30-án nem auditált	5.000	-48.344	28.015.665	27.972.321	122.420	28.094.741

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2017. június 30-án végződő 6 hónapról
(nem auditált)2017. június 30-
án végződő 6
hónap
nem auditált
ezer Ft2016. június 30-
án végződő 6
hónap
nem auditált
ezer Ft
módosított**Működési cash-flow**

Tárgyévi eredmény	3.787.518	-529.392
Eredményben elszámolt jövedelemadó- ráfordítás + / bevétel -	123.558	14.738
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-490.960	-297.948
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	1.119.909	1.302.874
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-1.749.335	-114.876
Befektetett eszközök értékvesztése és kivezetése	19.627	567.548
Leányvállalatok értékesítése miatt kivezetett eszközök nettó értéke	2.910.166	0
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó bevétel - / veszteség +	-691.787	307.764
Vevőkövetelésekre elszámolt értékvesztés változása	-4.784	6.943
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	1.550.109	1.889.712
Külföldi devizák átváltási nyeresége - / vesztesége +	-341.330	719.493
Leányvállalati részesedések értékesítése	383.711	0
	6.696.402	3.866.856
A működőtőke változásai		
Vevők és egyéb követelések növekedése - / csökkenése +	-267.758	1.524.864
Készletek növekedése - / csökkenése +	-1.903	25.315
Egyéb eszközök növekedése - / csökkenése +	271.820	-202.911
Szállítók és egyéb kötelezettségek csökkenése	2.239.691	24.984
Céltartalékok növekedése	0	-7.229
Egyéb kötelezettségek csökkenése - / növekedése +	-186.976	21.843
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	8.751.276	5.253.722
Finanszírozási ráfordítások	-1.199.909	-1.302.874
Fizetett jövedelemadó	-133.579	-25.158
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	7.417.788	3.925.690

Befektetési tevékenységből származó cash-flow

Hosszú lejáratra elhelyezett pénzeszközök kifizetése - / visszafizetése +	-16.999	69.670
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök	-210.324	180.999
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék	350.913	301.702
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-16.392.884	-7.493.459
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	9.004.995	680.090
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-5.344	-8.247
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	-7.269.643	-6.269.245

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2017. június 30-án végződő 6 hónapról – folytatás
(nem auditált)

	2017. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft	2016. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft
Pénzügyi műveletekből származó cash-flow		
Hitelfelvétel	5.443.139	4.474.560
Hiteltörlesztés	-10.110.087	-1.839.071
Kötvénykibocsátásból befolyt pénzüsszeg	1.145.639	5.811.337
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	-1.500.000	-200.000
Kifizetés nem ellenőrző tulajdonosoknak	-712.294	-1.153.860
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	-5.733.603	7.092.966
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +	-5.585.458	4.749.411
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	19.038.176	8.929.758
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	13.452.718	13.679.169

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 14. 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.

2. Lényegesebb számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A mérlegkészítés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió (EU) által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készültek.

A konszolidált pénzügyi kimutatások a bekerülési érték elve alapján készültek, kivéve bizonyos pénzügyi instrumentumokat, melyek valós értéken szerepelnek a mérlegben. A konszolidált átfogó eredménykimutatás tételei az időbeli elhatárolás elve alapján lettek elszámolva. A konszolidált éves beszámoló magyar forintban (ezer) került kimutatásra. A csoport tagvállalatainak számviteli, pénzügyi és egyéb nyilvántartásainak vezetése a helyi hatályos törvények és számviteli előírások alapján történik. A csoport tagjai a helyi beszámolási szabályok szerint összeállított beszámolókat az IFRS-nek való megfelelés érdekében módosítják.

A konszolidált pénzügyi kimutatások IFRS szerinti bemutatása megköveteli, hogy a Csoport vezetése olyan becslésekkel, illetve feltételezésekkel éljen, amelyek hatással vannak az eszközök és kötelezettségek, a mérlegen kívüli eszközök és kötelezettségek mérlegkészítéskori értékére, valamint a beszámolási időszak bevételeire és ráfordításaira. A tényleges értékek eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

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

2.2 A konszolidáció alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Társaság, valamint a Társaság által közvetlenül vagy közvetetten ellenőrzött vállalatok („leányvállalatok”) pénzügyi kimutatásait tartalmazzák. A Társaság akkor képes ellenőrizni egy vállalatot, ha a befektetés tárgyát képező gazdálkodót irányítani képes, a befektetésből származó változó hozamokból (megtérülésből) eredő kitétségek és ahhoz kapcsolódó jogok, valamint a befektetés tárgyát képező gazdálkodó felett ellenőrzést gyakorol, illetve a befektetést illető megtérülést befolyásolja.

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

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

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

2.3 Devizanemek közötti átszámítás

A Csoport a mérlegben a devizában fennálló követeléseket és kötelezettségeket a konszolidált beszámoló fordulónapján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) által közzétett hivatalos devizaárfolyamon értékeli. A devizában jelentkező bevételek, illetve ráfordítások az ügylet napján fennálló árfolyamon kerülnek értékelésre. Az esetleges árfolyamnyereség vagy árfolyamvesztés a konszolidált átfogó eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

2.4 Üzleti kombinációk

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

2.5 Befektetés társult vállalkozásokban

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

A társult vállalkozások eredményeit, eszközeit, és kötelezettségeit ezen pénzügyi kimutatások az equity-módszerrel jelenítik meg.

2.6 Befektetés közös vezetésű vállalkozásokban

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

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

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

2.7 Goodwill

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

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

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

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

2.8 Árbevétel

2.8.1 Üzemeltetés és szolgáltatásnyújtás

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

2.8.2 Osztalék- és kamatjövedelem

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

Kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amennyiben valószínűsíthető, hogy a gazdasági előnyök a Csoportnál fognak realizálódni, és a bevétel összege megbízhatóan megállapítható.

2.8.3 Bérleti díjból származó bevétel

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

2.9 Beruházási szerződések

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

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

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

2.10 Lízingsügyletek

A lízing pénzügyi lízingnek minősül, ha a lízingfeltételek jelentős mértékben a bérlóre hárítják a tulajdonlással járó valamennyi kockázatot és előnyt. Minden ettől eltérő lízingügylet operatív lízingnek tekintendő.

2.10.1 A Csoport, mint lízingbe adó

Pénzügyi lízing keretében a lízingbe vevő által fizetendő összegek követelésként kerülnek elszámolásra a Csoportnak lízingügyletben lekötött nettó befektetése értékén. A pénzügyi lízingből származó bevétel felosztásra kerül a számviteli időszakok között, a Csoport lízingügyletben lekötött nettó befektetése állandó megtérülési rátájának arányában.

Az operatív lízingből származó bérleti díj bevétel elszámolása a lineáris módszerrel történik a vonatkozó lízing futamideje alatt.

2.10.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

A pénzügyi lízing keretében lízingbe vett eszközök kezdetben, mint a Csoport eszközei kerülnek elszámolásra a valós értékükön a lízingügylet kezdetekor, illetve, amennyiben ez alacsonyabb, akkor a minimális lízingdíjak jelenértékén. A lízingbe adó felé fennálló kapcsolódó kötelezettség pénzügyi lízingből származó kötelezettséggént jelenik meg a pénzügyi helyzet kimutatásában.

Az operatív lízingdíjak költségként kerülnek elszámolásra a lineáris módszerrel a lízing futamideje alatt, kivéve, ha egyéb elszámolási elv jobban mutatja be azt az időszámítást, amelyben a lízingből származó gazdasági előnyök érvényesülnek.

2.11 Külföldi pénznemek

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

A külföldi pénznemben megjelenített monetáris tételek minden egyes beszámolási időszak végén átváltásra kerülnek az akkor érvényes átváltási árfolyamon. A külföldi pénznemben megjelenített, valós értéken nyilvántartott nem monetáris tételek a valós érték meghatározásának napján érvényes átváltási árfolyamon kerülnek átváltásra. Külföldi pénznemben kifejezett bekerülési értéken értékelt nem monetáris tételek nem kerülnek átváltásra.

Az árfolyam-különbségek az eredményben kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerülnek.

2.12 Hitelfelvételi költségek

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

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

2.13 Adófizetési kötelezettség

A vállalkozási jövedelemadó-ráfordítást a fizetendő és a halasztott adó összege alkotja. A társasági adó kulcsa a 2016. üzleti év vonatkozásában az egyedi adóalap 500 millió Ft-ot meg nem haladó része után 10%, az 500 millió Ft-ot meghaladó része után 19%. A társasági adó kulcsa a 2017. üzleti évtől kezdődően az egyedi adóalap 9%-a.

2.13.1 Tárgyévi adó

A fizetendő adó összege a tárgyévben realizált adóköteles nyereségtől függ. Az adóköteles nyereség nem azonos a konszolidált eredménykimutatásban szereplő nyereséggel, mert nem tartalmaz olyan bevételi és ráfordítási

tételeket, amelyek más években adókötelesek vagy levonhatók, és kizár olyan tételeket is, amelyek sohasem adókötelesek vagy levonhatók. A Csoport fizetendő adóval kapcsolatos kötelezettsége a beszámolási időszak végéig már elfogadott vagy lényegében elfogadott adókulcsok alapján kerül meghatározásra.

2.13.2 Halasztott adó

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

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

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

2.13.3 Tárgyidőszaki fizetendő és halasztott adó

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

2.14 Ingatlanok, gépek és berendezések

Árutermeléshez, szolgáltatásnyújtáshoz vagy adminisztratív célokból használt ingatlanok elszámolása halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik. A bekerülési érték tartalmazza a megbízási díjakat, illetve, minősített eszközök esetében, a Csoport számviteli politikájának megfelelően aktivált hitelfelvételi költségeket. Hasonlóan a többi tárgyi eszközre, az ilyen eszközök esetében is akkor kerül sor értékcsökkenési leírásra, amikor az eszközt a tervezett célból használatba veszik.

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

A saját tulajdonú földterületek esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra.

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

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

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

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

2.15 Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok - bérleti díj megszerzése és/vagy értéknövekedés céljából tartott ingatlanok, ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is - kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költséget. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok elszámolása halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik.

2.16 Immateriális javak

2.16.1 Külön beszerzett immateriális javak

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

2.16.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

Az üzleti kombináció keretében megszerzett és a goodwilltől külön elszámolt immateriális javak első elszámolása a beszerzés napján történik valós értéken (ez minősül bekerülési értéknek).

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

2.17 Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

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

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

2.18 Készletek

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kell nyilvántartani.

2.19 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.

2.20 Pénzügyi eszközök

A pénzügyi eszközök elszámolása és kivezetése arra a kötési napra történik, amikor a pénzügyi eszköz megvásárlására vagy értékesítésére olyan szerződés alapján kerül sor, amelynek a feltételei előírják a pénzügyi eszköznek az adott piac által megszabott határidőn belüli átadását. Az első értékelés valós értéken történik, a tranzakciós költségek figyelembevételével, kivéve azon pénzügyi eszközök esetében, amelyek az eredménnyel szemben valós értéken kerülnek elszámolásra, és amelyek első értékelése valós értéken történik.

2.20.1 Lejáratig tartandó értékpapírok

A lejáratig tartandó befektetések olyan fix vagy meghatározható kifizetésekkel és fix lejáratú bíró váltók és kötvények, melyeket a Csoport határozottan szándékozik és képes a lejáratig megtartani. A lejáratig tartandó befektetéseket az effektív kamat módszer felhasználásával amortizált bekerülési értéken tartják nyilván, csökkentve az elszámolt értékvesztéssel és a kamatbevételt az effektív kamat módszer alapján számolják el.

2.20.2 Értékesíthető pénzügyi eszközök

Az olyan, a Csoport által tartott, tőzsdén nem jegyzett részvényeket, valamint tőzsdén jegyzett visszaváltható kötvényeket, amelyek aktív piacon forognak, értékesíthetőként sorolják be és valós értéken tartják nyilván.

2.20.3 Adott kölcsönök és követelések

A „kölcsönök és követelések” kategóriába olyan vevőkövetelések, hitelek és más követelések tartoznak, amelyek fix vagy meghatározható kifizetésekkel bírnak, és amelyeket nem jegyeznek aktív piacokon. A hiteleket és követeléseket amortizált bekerülési értéken értékelik az effektív kamat módszer alkalmazásával, az esetleges értékvesztés levonásával. A kamatbevételeket az effektív kamatláb alkalmazásával számolják el, a rövid lejáratú követelések kivételével, ahol a kamatszámolás elhanyagolható lenne.

2.20.4 Pénzügyi eszközök értékvesztése

A pénzügyi eszközöket a Csoport minden egyes beszámolási időszak végén megvizsgálja az értékvesztésre utaló jelek szempontjából. A pénzügyi eszközök értékvesztése akkor következik be, ha objektív bizonyíték van arra nézve, hogy a pénzügyi eszköz bekerülését követően bekövetkezett egy vagy több esemény érintette a befektetés becsült jövőbeli cash-flow-ját.

2.21 Tartozások kötvénykibocsátásból

A kötvénykibocsátásból fennálló tartozásokat amortizált bekerülési értéken mutatja ki a Csoport.

2.22 Származékos pénzügyi instrumentumok

A származékos ügyleteket a szerződés megkötésekor először valós értéken számolja el a vállalkozás, majd a bekerülést követően minden beszámolási időszak végén átértékeli azokat az akkori valós értékre. Az ebből eredő nyereséget vagy veszteséget azonnal elszámolják az eredménnyel szemben, kivéve, ha az adott származékos ügyletet a Csoport fedezeti instrumentumnak minősítette és hatékony fedezeti instrumentum, mivel ilyenkor az eredménnyel szemben történő elszámolás időzítése a fedezeti viszony jellegétől függ.

A pozitív valós értékű derivatívák pénzügyi eszközként, míg a negatív valós értékűek pénzügyi kötelezettségként kerülnek elszámolásra. A származékos pénzügyi instrumentumok a befektetett eszközök és hosszú lejáratú kötelezettségek között kerülnek kimutatásra, ha az instrumentum fennmaradó lejáratú ideje meghaladja a 12 hónapot, és nem várható 12 hónapon belül realizáció. Egyéb származékos ügyletek a forgóeszközök illetve rövid lejáratú kötelezettségek között kerülnek bemutatásra.

3. 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.

3.1 Goodwill

A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez goodwillt rendeltek hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség 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 859.920 ezer Ft, értékvesztést a Csoport a goodwill összegére vonatkozóan nem számolt el.

3.2 Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok hasznos élettartama

A 3.14 és a 3.15 pontoknak megfelelően a Csoport minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálja a tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok hasznos élettartamát. A pénzügyi év során a Csoport nem állapított meg olyan tény, amely indokoltá tette volna az eszközök becsült hasznos élettartamának megváltoztatását.

4. Üzemeltetés és szolgáltatás árbevétele

A Csoport tárgyévi üzemeltetés és szolgáltatás árbevétele (befektetésből származó bevétel nélkül - lásd a Jegyzetek 6. pontját) a folytatódó tevékenységek esetében az alábbiak szerint alakult:

	2017. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2016. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	954.069	0
Ingatlan üzemeltetés árbevétele	893.797	716.262
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	142.741	185.563
Tervezői, építészmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	173.890	269.321
	2.164.497	1.171.146

5. Befektetésből származó bevétel

	2017. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2016. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Bérleti díjakból származó bevétel		
Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	4.547.561	5.157.555
	4.547.561	5.157.555
Befektetések értékesítésének eredménye		
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	3.075.347	100.952
	7.622.908	5.974.769

A Csoport 2017. év első hat hónapja folyamán értékesítette a Serverinfo Kft.-ben fennálló részesedését, valamint a DÜP Délpesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló ingatlanokat. A Csoport befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményeként 3.075.347 ezer Ft összeget mutat ki.

6. Jövedelemadók

6.1 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2017.06.30	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	25.040	20.044
	<u>25.040</u>	<u>20.044</u>
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	393.710	89.982
	<u>393.710</u>	<u>89.982</u>

6.2 Halasztott adók egyenlege

	2017.06.30	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Átmeneti eltérések adóhatása		
Tárgyi eszközök	-1.268.725	-1.606.235
Kamat-swap ügyletek	322.951	391.370
Elhatárolt nem realizált árfolyamveszteség	92.083	114.737
Céltartalékok	13.866	13.866
Kétes követelések	5.121	5.552
Halasztott bevételek	-10.414	-10.414
	<u>-845.118</u>	<u>-1.091.124</u>
Fel nem használt továbbvihető veszteség		
Továbbvihető veszteségre jutó adó	1.732.567	1.738.238
	<u>1.732.567</u>	<u>1.738.238</u>
Nettó halasztott adó eszköz	<u>887.449</u>	<u>647.114</u>

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

	2017.06.30	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Halasztott adó eszközök	<u>1.290.300</u>	<u>1.329.129</u>
Halasztott adó kötelezettségek	<u>402.851</u>	<u>682.015</u>

7. Ingatlanok, gépek és berendezések

	2017.06.30 nem auditált	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	26.377.986	10.542.447
Halmazott értékcsökkenés	-866.170	-870.207
	25.511.816	9.672.240
Ingatlanok	715.574	689.843
Gépek és berendezések	557.218	571.905
Folyamatban lévő beruházások	24.239.024	8.410.492
	25.511.816	9.672.240

	Ingatlanok ezer Ft	Gépek és berendezések ezer Ft	Folyamatban lévő beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Bekerülési érték				
Egyenleg 2015.12.31-én	1.137.150	951.403	1.585.938	3.674.491
Növekedés	7.266	79.449	12.173.031	12.259.746
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-5.324.973	-5.324.973
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-43.313	-23.504	-66.817
Egyenleg 2016.12.31-én	1.144.416	987.539	8.410.492	10.542.447
Növekedés	53.186	52.722	16.392.884	16.498.792
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-404.506	-404.506
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-98.901	-159.845	-258.746
Egyenleg 2017.06.30-án (nem auditált)	1.197.602	941.360	24.239.025	26.377.987

	Ingatlanok ezer Ft	Gépek és berendezések ezer Ft	Folyamatban lévő beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés				
Egyenleg 2015.12.31-én	404.401	352.049	0	756.450
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	50.172	94.277	0	144.449
Tárgyévben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás	0	-68	0	-68
Kivezetés	0	-30.624	0	-30.624
Egyenleg 2016.12.31-én	454.573	415.634	0	870.207
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	27.456	49.583	0	77.039
Tárgyévben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás	0	0	0	0
Kivezetés	0	-81.075	0	-81.075
Egyenleg 2017.06.30-án (nem auditált)	482.029	384.142	0	866.171

	<u>Ingatlanok</u> ezer Ft	<u>Gépek és berendezések</u> ezer Ft	<u>Folyamatban lévő beruházások</u> ezer Ft	<u>Összesen</u> ezer Ft
Nettó érték				
Egyenleg 2017.06.30-án (nem auditált)	715.574	557.218	24.439.024	25.511.816

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

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

8. Befektetési célú ingatlanok

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Bekerülési érték	76.424.366	90.547.364
Halmazott értékcsökkenés	-18.372.644	-21.316.239
	<u>58.051.722</u>	<u>69.231.125</u>
Lízing keretében beszerezett befektetési célú ingatlanok	0	2.910.167
Befektetési célú ingatlanok	<u>58.051.722</u>	<u>66.320.958</u>
	<u>58.051.722</u>	<u>69.231.125</u>

	<u>Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok</u> ezer Ft	<u>Befektetési célú ingatlanok</u> ezer Ft	<u>Összesen</u> ezer Ft
Bekerülési érték			
Egyenleg 2015.12.31-én	4.360.898	98.271.868	102.632.766
Növekedés	0	5.238.259	5.238.259
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	<u>0</u>	<u>-17.323.660</u>	<u>-17.323.660</u>
Egyenleg 2016.12.31-én	4.360.898	86.186.466	90.547.364
Növekedés	0	298.598	298.598
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	<u>-4.360.898</u>	<u>-10.060.698</u>	<u>-14.421.596</u>
Egyenleg 2017.06.30-án (nem auditált)	<u>0</u>	<u>76.424.366</u>	<u>76.424.366</u>

	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Összesen ezer Ft
Halmozott értékcsökkenés			
Egyenleg 2015.12.31-én	1.244.846	19.201.827	20.446.673
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	205.884	3.306.271	3.512.155
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0
Kivezetés	0	-2.642.589	-2.642.589
Egyenleg 2016.12.31-én	1.450.730	19.865.509	21.316.239
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	0	1.470.219	1.470.219
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0
Kivezetés	-1.450.730	-2.963.084	-4.413.814
Egyenleg 2017.06.30-án	0	18.372.644	18.372.644
Nettó érték			
Egyenleg 2017.06.30-án (nem auditált)	0	58.051.722	58.051.722

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Épületek: 20 év

9. Goodwill

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Bekerülési érték	859.920	859.920
Halmozott értékvesztés	0	0
	859.920	859.920

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Ingatlanfejlesztési tevékenység	859.920	859.920
	859.920	859.920

10. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2017.06.30-án a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2017.06.30	2016.12.31
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Angyal Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00	0,00
	építészmérnöki			
Aspectus Architect Zrt.	tevékenység	Magyarország	76,09	96,01
BCE Universitas Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
BULWIN Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	0,00
CS36 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
DÜP Délpesti Üzleti Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
East Gate Business Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Ecoserwing Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Ecotrans Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Euréka Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00	0,00
Könyvespark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
KRAOT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
M43 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Máriássy Ház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
MEVINVEST Vagyongazdálkodó Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Serverinfo Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
Skylight City Kft. (volt WPR Form Kft.)	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Sopianae-Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Táblás Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Arrabona Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Honvéd Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Liget Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Quattro Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Zrt.	üzletviteli tanácsadás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Development Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Portfólió Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
V45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Váci 175 Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WEPMARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WEU-Invest Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
WINCENTER EUROPE Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Windirect Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winersz-Ing Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WING IHC Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	0,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	98,68	98,68
Wingeurope Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingline Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wingprojekt 6 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wingprop Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingreal Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingserve Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Winszerim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINTSZ Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WIPEUROPA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wipnorg Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Alfa Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2017.06.30	2016.12.31
WPR Éta Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Furmint Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Média Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Nonus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Port Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Quartus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Secundus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPROPA Center Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
WPROP-Invest Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00

11. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

11.1 Részesedés társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2017.06.30-én a következők:

Közös vezetésű vállalkozás / Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			(2016.06.30 (2015.12.31))
Strabag Property and Facility Services Zrt.	építmény üzemeltetés	Magyarország	49,00 (49,00)
MOM-Park MFC Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (16,60)
WEBC Ingatlan Beruházó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (16,60)
MOM-Management Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	33,33 (33,33)
Bristol Irodaház Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	11,30 (11,30)

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

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Eszközök összesen	46.311.772	47.024.460
Kötelezettségek összesen	-40.019.856	-41.591.985
Nettó eszközök	6.291.916	5.432.475
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	1.449.126	1.318.649

	2017. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft	2016. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft
Összes árbevétel	11.336.007	10.273.565
Tárgyidőszaki eredmény összesen	1.660.289	678.192
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	490.960	297.948

12. Egyéb eszközök

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Aktív időbeli elhatárolások	655.146	619.568
Beruházásokra adott előlegek	847.663	1.155.061
	<u>1.502.809</u>	<u>1.774.629</u>
Éven belüli	<u>1.502.809</u>	<u>1.774.629</u>
	<u>1.502.809</u>	<u>1.774.629</u>

13. Egyéb pénzügyi eszközök

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Letétbe helyezett pénzeszközök	0	0
Egyéb tartósan adott kölcsönök	349.000	332.001
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0
	<u>349.000</u>	<u>332.001</u>

14. Készletek

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Alapanyagok	0	17.379
Áruk	60.553	41.271
	<u>60.553</u>	<u>58.650</u>

15. Vevők és egyéb követelések

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Vevőkövetelések	1.826.474	1.899.290
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-56.905	-61.689
	<u>1.769.569</u>	<u>1.837.601</u>
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	2.137.036	1.741.712
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	1.055.655	1.240.655
Engedményezésből eredő követelés	764.868	366.881
ÁFA követelés	339.730	365.826
Pályázati biztosíték	145.000	0
Egyéb adó- és járulék követelések	32.906	14.133
Egyéb	110.471	295.991
	<u>4.585.666</u>	<u>4.025.198</u>
	<u>6.355.235</u>	<u>5.862.799</u>

16. Felhalmozott eredmény és osztalék

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Felhalmozott eredmény	<u>28.015.665</u>	<u>26.523.657</u>
Nyitó egyenleg	26.523.657	19.663.268
A Társaságra jutó eredmény	3.320.591	5.661.598
Osztalékfizetés	-2.212.294	-1.426.680
Leányvállalati részesedések értékesítése	<u>383.711</u>	<u>2.625.471</u>
Év végi egyenleg	28.015.665	26.523.657

17. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Év eleji egyenleg	-740.131	-1.209.003
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	760.205	569.286
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	<u>-68.418</u>	<u>-100.414</u>
Év végi egyenleg	<u>-48.344</u>	<u>-740.131</u>

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség a tárgyévben 760.205 ezer Ft-tal csökkent, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka 760.205 ezer Ft-tal növekedett. Mivel a kimutatott kötelezettség értéke csökkent, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 68.418 ezer Ft-tal csökkent.

18. Nem ellenőrző részesedések

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Év eleji egyenleg	347.280	173.337
Részesedés a tárgyévi eredményből	-224.860	173.943
Év végi egyenleg	122.420	347.280

19. Hitelek

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Folyószámlahitelek	0	324.072
Bankhitelek	60.489.764	63.735.673
Hitelek kapcsolt felektől	75.945	76.473
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	0	1.437.769
	60.565.709	65.573.987
Rövid lejáratú	5.672.717	6.257.807
Hosszú lejáratú	54.892.992	59.316.180
	60.565.709	65.573.987

A bankhitelek referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitelek. A referencia kamatláb a magyar forintban felvett hitelek esetében a Magyar Nemzeti Bank által közzétett aktuális kamatláb, a devizahitelek vonatkozásában az Euróban felvett hitelek esetében EURIBOR. A hitelek hosszú lejáratúak, futamidejük többnyire 15 és 25 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.

A hitelek átlagos kamatlába az időszak során 3,18%.

A pénzügyi lízing teljes összege értékesített leányvállalathoz kapcsolódott, így a pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek egyenlege 2017. június 30-án 0.

A kapcsolt felektől kapott kölcsönök referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású kölcsönök. A referencia kamatlába magyar forintban kapott kölcsönök esetében a Magyar Nemzeti Bank által meghatározott mindenkori jegybanki alapkamat, az Euróban nyújtott kölcsönök esetében EURIBOR. A kölcsönök hosszú lejáratúak, mindegyik lejárat 2018. június 30. utáni. A kapcsolt felektől kapott kölcsönök esetében a Csoportot biztosítéknyújtási kötelezettség nem terheli.

20. Tartozások kötvénykibocsátásból

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Tartozások kötvénykibocsátásból	12.354.800	11.209.161
	12.354.800	11.209.161

A WINGHOLDING Zrt. 2016.06.23 és 2017.03.17 között, négy sorozatban, nyilvános kibocsátás keretében, mindösszesen 40 millió Euro névértékű kötvényt bocsátott ki. A kötvények lejáratát 2019.06.23, a kamatláb fix 4%, a kamatfizetés minden év június 23. napján történik. A kötvény-kibocsátási sorozat keretében kibocsátott 40 millió euró összesített névértékű kötvényeket a kibocsátásokat követően bevezette a Budapesti Értéktőzsdére. 2017. június 30-ig visszaváltás nem történt.

21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Valós értéken nyilvántartott származékos ügyletek		
Kamat-swap ügyletek	3.588.349	4.348.554
	3.588.349	4.348.554
	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Kamat-swap ügyletek rövid lejáratú része	753.972	926.607
Kamat-swap ügyletek hosszú lejáratú része	2.834.377	3.421.947
	3.588.349	4.348.554

A csoport néhány Euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2017. június 30-án így a jövőbeni szerződött kamatfizetések valós értéke 3.588.349 ezer Ft-tal (2016.12.31-én 4.348.554 ezer Ft -tal) meghaladja a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összegét, így a csoport 3.588.349 ezer Ft veszteséget mutat ki a kamat-swap ügyletek veszteségeként. Az eredetileg szerződött EURIBOR alapú kamat helyett a csoport ezen hitelekre fix kamatot fizet.

22. Céltartalékok

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Céltartalékok	154.069	154.069
	154.069	154.069

Céltartalékot a folyamatban lévő peres ügyekre, valamint a garanciális kötelezettségek miatt történő várható kifizetésekre képzett a Csoport.

23. Egyéb kötelezettségek

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució	675.645	862.621
	<u>675.645</u>	<u>862.621</u>

24. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft módosított
Szállítói tartozások	5.555.315	3.014.492
Költségek passzív időbeli elhatárolása	891.311	1.231.877
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	916.037	796.721
Egyéb adó-, illeték- és járulék kötelezettségek	328.444	184.557
Halasztott bevételek	243.534	325.621
Vevőktől kapott előlegek	0	440
Egyéb	23.257	164.499
	<u>7.957.898</u>	<u>5.718.207</u>

25. Pénzügyi instrumentumok

25.1A tőkecockázat 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 19. 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

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Idegen tőke (i)	72.920.509	76.783.148
Készpénz és bankszámlák	<u>-13.452.718</u>	<u>-19.038.176</u>
Nettó idegen tőke	<u>59.467.791</u>	<u>57.744.972</u>
Saját tőke (ii)	<u>28.094.741</u>	<u>26.135.806</u>
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	<u>47,2%</u>	<u>45,3%</u>

(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

	2017.06.30 nem auditált	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	13.452.718	19.038.176
Kölcsönök és követelések	5.456.260	5.151.969
Pénzügyi kötelezettségek		
Pénzügyi lízing kötelezettségek	0	1.437.769
Hitelek	60.565.709	64.136.218
Tartozások kötvénykibocsátásból	12.354.800	11.209.161
Derivatívák (Kamat-swap ügyletek)	3.588.349	4.348.554

25.4 Pénzügyi kockázatkezelési célok

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

25.5A 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 Csoport hitelei után fizetett átlagos kamatláb 3,18% (lásd 19. számú jegyzet). A beszámolási időszakra jutó fizetett kamat 2.888.254 ezer Ft. A kamatláb 1%-os változása esetén a fizetendő kamat éves összege 649.530 ezer Ft-tal változna.

A hitelek változó kamata miatt a Csoport a fentiek szerint ki van téve a kamatváltozás kockázatának. A kamatváltozás kockázata a hitelek egy része esetében kamat-swap ügyletekkel került mérséklésre. A kamat-swap ügyletek tekintetében kimutatott egyéb pénzügyi kötelezettség összege 3.588.349 ezer Ft (2016.12.31-én 4.348.554 ezer Ft). (lásd 21. számú jegyzet).

25.7A likviditási kockázat kezelése

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

26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

26.1 Kapcsolt felektől kapott kölcsönök

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök	75.945	76.473
	<u>75.945</u>	<u>76.473</u>

A kapcsolt felektől kapott kölcsönök teljes összege rövid lejáratú kölcsön. A változó kamatozású kölcsönök esetében a referencia kamatláb a magyar forintban felvett hitelek esetében a magyar bankközi kamatláb, az Európában felvett hitelek esetében EURIBOR.

27. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2017.06.30 nem auditált ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Készpénz és banki egyenlegek	13.409.669	18.995.127
Befektetési jegyek	43.049	43.049
Folyószámlahitelek	0	-324.072
	<u>13.452.718</u>	<u>18.714.104</u>

28. Üzleti kombinációk

A Társaság és közvetlenül és közvetetten alapított leányvállalatai 2009. decemberben kapcsolt felektől vásárolták meg közvetlenül és közvetetten a 10. jegyzetben szereplő leányvállalatokat, az esetek többségében azok piaci értéke alatt. A piaci érték alatt történő vásárlás eredményeként keletkezett negatív goodwillt a Csoport az egyéb bevételek és ráfordítások között az előző időszak átfogó eredménykimutatásban mutatta ki. Az üzleti kombinációk során keletkezett goodwillt a 9. számú jegyzet részletezi.

29. Operatív lízingszerződések

29.1A Csoport, mint lízingbe adó

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

A Csoport által a befektetési célú ingatlanokon - melyek mindegyike operatív lízing keretében lett bérbe adva - elért, bérleti díjból származó bevételek 4.547.561 ezer Ft-ot (2016. első 6 hónap.: 5.157.555 ezer Ft) tettek ki.

30. Beszámolási időszakot követő események

A beszámolási időszakot követően nem történt olyan esemény, amely a beszámolóban történő bemutatást indokoltá tenné.