

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

a **WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
mint kibocsátó által kibocsátott Wingholding NKP Kötvény 2032/I. elnevezésű kötvény
regisztrációjához

Forgalmazó:

OTP Bank Nyrt.

2022. március 24.

Jelen Információs Dokumentum a Tpt. és a kötvényről szóló 285/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet (Kötvényrendelet) előírásainak megfelelően, a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság által 2022. február 17. napján kibocsátásra került „Wingholding NKP Kötvény 2032/I.” elnevezésű, 2032-es lejáratú, évi 5%-os fix kamatozású, 1 sorozatú, 1 sorozatrészlet-számú Kötvényeknek a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációja érdekében készült, a BÉT XBond Általános Üzletszabályzat 1. sz. melléklete szerint.

Jelen Információs Dokumentumot a BÉT 2022. március 25. napján kelt, 26/XBond/2022. számú határozatával hagyta jóvá.

A jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a Prospektus Rendelet alapján tájékoztatónak, azt a Magyar Nemzeti Bank nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával, továbbá a BÉT, mint piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során az abban foglalt, a Társaságra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét nem vizsgálta, ezzel kapcsolatban kizárólag a Társaságot terheli minden jogi felelősség. Ezért ebből a szempontból az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

A Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Társaság vállal felelősséget, ezen tényre tekintettel a Kötvénybe való befektetés a Befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősül.

A Kötvény nem került és a jövőben sem kerül nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok az értékpapírokra vonatkozó ajánlattétel közlésének feltételeivel kapcsolatos szövetségi és állami szintű szabályai szerint, és nem kerül sem közvetve, sem közvetlenül felajánlásra, értékesítésre, átruházásra vagy továbbításra az Amerikai Egyesült Államokba vagy az Amerikai Egyesült Államokban.

Tartalomjegyzék

1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT
2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS
 - 2.1 A piacra és az iparágra jellemző kockázatok
 - 2.2 A WING Csoportra jellemző kockázatok
 - 2.3 A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok
 - 2.4 A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása
3. A KÖTVÉNYEK ÉS REGISZTRÁCIÓ AZ XBOND PIACRA
 - 3.1 Kötvényfeltételek
 - 3.2 A regisztráció főbb feltételei
4. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA
 - 4.1 Céginformációk a kibocsátóról
 - 4.2 A Kibocsátó stratégiája
 - 4.3 A Társaság története, fejlődése és a Társaságot érintő közelmúltbeli események
 - 4.4. Az alkalmazottak létszáma az információs dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén
 - 4.5. Hitelminősítés
5. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE
 - 5.1 A Társaság működésének és fő tevékenységi köreinek áttekintése
 - 5.2 A Társaság legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a kibocsátó versenyhelyzete
 - 5.3 WING Csoport versenyhelyzete
6. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL
7. A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE
 - 7.1 A Társaság bemutatása
 - 7.2 A Társaság szervezeti felépítésének a bemutatása
 - 7.3 A Leányvállalatok bemutatása
 - 7.4 Stratégiai és/vagy érdekvédelmi szövetségek rövid bemutatása, ahol a kibocsátó tagsággal rendelkezik
8. TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS
 - 8.1 Igazgatóság
 - 8.2 Felügyelőbizottság
 - 8.3 Kulcsfontosságú munkatársak neve és beosztása, rövid bemutatása
 - 8.4. Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai ellen az elmúlt 3 évben lefolytatott bármilyen, szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás és azok eredménye
 - 8.5 Munkavállalói ösztönző rendszerek bemutatása
 - 8.6. A kibocsátó alapszabályában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések összefoglalása
9. A TÁRSASÁG TULAJDONOSI SZERKEZETE
10. A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK
11. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ
12. A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK
13. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK
- 13/A. A KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT TÁRSASÁGOKON KÍVÜLI KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT JELENTŐS ÜGYLETEK
14. AZ AJÁNLATTÉTEL OKAI ÉS A BEVÉTEL FELHASZNÁLÁSA

15. A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK
TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE
16. MEGTEKINTHETŐ VAGY HIVATKOZÁSSAL BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK
17. MELLÉKLET

DEFINÍCIÓK

Alaptájékoztató: jelenti a Kibocsátó által a „WINGHOLDING2020-2021. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogram vonatkozásában készített alaptájékoztatót és annak minden kiegészítését.

Amortizált Névérték: A Kötvény Névértéke csökkentve a 3.1. pont szerint meghatározott tőketörlesztés során a Kötvénytulajdonosnak már megfizetett tőkeösszeggel.

Befektető: A Kötvények jegyzésére ajánlati ívet leadó személyt (ideértve az MNB-t is), illetve a Kötvények mindenkorai tulajdonosát is jelenti.

BÉT vagy Budapesti Értéktőzsde Zrt.: A Budapesti Értéktőzsde Zrt.-t (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.) illetve annak jogutódját, valamint az általa működtetett szabályozott piacot jelenti.

Fizető Bank: Az OTP Bank Nyrt.-t jelenti.

Forgalmazó: Az OTP Bank Nyrt.-t jelenti.

Futamidő: A 3.1. pont szerinti futamidőt jelenti.

Információs Dokumentum: A jelen dokumentumot jelenti.

Kamatláb: A 3.1. pont szerinti kamatlábat jelenti.

Kamatfizetési Nap(ok): A 3.1. pont szerinti napo(ka)t jelenti.

KELER: A KELER Központi Értéktár Zrt.-t (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 01-10-042346), illetve annak jogutódját jelenti.

Kibocsátás vagy Kötvénykibocsátás: a Kötvények forgalomba hozatalát jelenti.

Kibocsátó vagy Társaság, vagy WINGHOLDING:: A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503) és annak jogutódjait jelenti.

Kötvény: a Kibocsátó által 2022. február 17. napján kibocsátásra került, „Wingholding NKP Kötvény 2032/I.” elnevezésű, 2032-es lejáratú, évi 5%-os fix kamatozású, 1 sorozatú, 1 sorozatrészletszámú kötvényeket jelenti.

Kötvénytulajdonos: A Kötvények tulajdonosának - az ellenkező bizonyításáig - azt kell tekinteni, akinek számláján az értékpapírt nyilvántartják

Lejárat Nap: A 3.1. pont szerinti dátumot jelenti.

MNB: A Magyar Nemzeti Bankot és annak jogutódjait jelenti.

Munkanap: A 3.1. pont szerinti munkanapot jelenti.

Névérték: A 3.1. pont szerinti névértéket jelenti.

NKP: Az MNB által elindított Növekedési Kötvényprogramot jelenti.

OTP Bank Nyrt.: Az OTP Bank Nyrt.-t (székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585), illetve annak jogutódját jelenti.

Pmt.: A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényt jelenti.

Ptk.: A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt jelenti.

Prospektus Rendelet: Az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 (EU) parlamenti és tanácsi rendeletet jelenti.

Terméktájékoztató: Az MNB által közzétett az NKP feltételeit meghatározó, 2022. január 7.-étől hatályos „Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről” elnevezésű dokumentum.

Tpt.: A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényt, illetve az annak helyébe lépő jogszabályt jelenti.

Tulajdonosi Csoport: Azon gazdasági társaságok összessége, amelyet Veres Tibor, mint a Kibocsátó közvetett magánszemély tulajdonosa akár önállóan, akár együttesen, közvetlenül vagy más társaságon keresztül közvetve irányít, amely tekintetben irányításnak minősül a gazdasági társaságok legfőbb szerveiben a szavazati jogok több mint 50%-nak gyakorlása, illetve a vezető tisztségviselők, felügyelő-bizottsági tagok többségének kinevezésének joga.

Xbond: A BÉT által működtetett, Xbond megnevezésű multilaterális kereskedési rendszert jelenti, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát hozza össze megkülönböztetésmentes módon, szerződést eredményezve.

WING Csoport: A 7. pontban körülírt csoportot jelenti.

1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

Alulírott, a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503) (a „**Társaság**”) mint az Információs Dokumentumban szereplő információkért felelős személy képviselőjére jogosult, kijelentem az alábbiakat.

A fentiekkel összhangban a Társaság alulírott képviselője a Társaság képviselőjében kijelenti, hogy a jelen Információs Dokumentumban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A jelen Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, az nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, illetve nem tartalmaz félrevezető adatot, téves következtetés levonását elősegítő csoportosítást, amely a befektetés megalapozott megítélését veszélyezteti. Az alulírott felelős személyt a fentiekkel összefüggésben a jelen Információs Dokumentum közzétételétől számított 5 évig terheli felelősség, amely felelősség nem korlátozható vagy zárható ki.

A Kötvények tulajdonosainak a jelen Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Társaság felel, azaz a jelen Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért semmilyen további személy (ideértve, de nem kizárólagosan, a jelen Információs Dokumentum elkészítésében közreműködő tanácsadókat) nem tartozik felelősséggel. A Társaság felelősségvállalása a jelen Információs Dokumentumban foglalt minden információra, illetőleg az információ hiányára kiterjed. A jelen Információs Dokumentum tartalmáért kizárólag a Társaság vállal felelősséget.

A jelen Információs Dokumentum nem tekinthető a Kibocsátó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Információs Dokumentum lezárását követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy bármely információ az Információs Dokumentum lezárásának időpontját követően is pontos lesz. A Befektetőnek figyelembe kell vennie, hogy a Kibocsátó ügyeiben az Információs Dokumentum lezárása után változások következhetnek be. Az Információs Dokumentumban szereplő stratégiai irányok a Kibocsátó vezetésének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nem garantálható, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen a mostani várakozásoknak megfelelően alakulnak.

Kelt: Budapest, 2022. március 24.

Noah M. Steinberg
WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt.

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS

2.1 A piacra és az iparágra jellemző kockázatok

2.1.1. Kivitelezési kockázat

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

2.1.2. Makrogazdasági tényezők

A WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, és Lengyelország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, országhelyzet, infláció, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat az WING Csoport egyes tevékenységeinek jövedelmezőségére.

2.1.3. Adózás

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

2.1.4. Szabályozási környezet

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

2.1.5. Versenyhelyzet

A WING Csoport egyes piacain számos, Európában és Magyarországon is jelentős pozíciókkal és tapasztalatokkal, jelentős kapacitásokkal és pénzügyi erővel rendelkező társaságok versenyeznek, valamint szállhatnak versenybe a jövőben a WING Csoporttal. A jövőben esetlegesen megerősödő verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket, befektetéseket tehet szükségessé, továbbá negatív hatással lehet a WING Csoport által tulajdonolt ingatlanok bérleti bevételeire vagy növelheti a csoport költségeit, amelyek negatív hatással lehetnek a WING Csoport konszolidált szinten mért eredményességére.

2.1.6. Likviditási kockázat

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.

2.1.7. Finanszírozási kockázat

Az ingatlanfejlesztések előkészítése és megvalósítása tőkeigényes tevékenység, amely jelentős finanszírozást igényel. Bizonyos tényezők (ideértve az általános gazdasági környezetet, a hitelpiacokat, a banki kamatlábakat, és a devizaárfolyamokat) változása a finanszírozás költségeit növelhetik, megszerzését és visszafizetését megnehezíthetik, késleltethetik vagy ellehetetleníthetik, ideértve a jelen Információs Dokumentum keltekor már meglévő finanszírozásokat is.

2.2 A WING Csoportra jellemző kockázatok

2.2.1. A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport magyarországi, kereskedelmi ingatlan-portfóliójának hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport magyarországi, bérleti díjbevételeinek döntő része euróban képződik. Ezen bérleti díjbevétele kb. 0,7%-a forint alapú, ami kismértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlan portfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WING Csoport az elmúlt időszakban jelentősen csökkentette az EUR alapú üzemeltetési díj bevétele 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 időszakokra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.

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

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

2.2.2. Politikai kockázat

A WING Csoport szolgáltatásainak egy részét önkormányzati, illetve az önkormányzat vagy bizonyos állami szervek befolyása alatt lévő intézmények részére nyújtja, továbbá a WING Csoport egyes társaságai és projektjei működésére az ilyen intézményekkel kötött megállapodások jelentős hatással vannak. Az ilyen intézmények fölött befolyással rendelkező szervek szerződéses megfontolásai eltérhetnek egy racionális, profitorientált piaci szereplő megfontolásaitól, ami a szerződések teljesítése tekintetében kockázatot jelent.

2.2.3. Tulajdonosi Csoporthoz fűződő üzleti kapcsolatok

A WING Csoport a Tulajdonosi Csoport része, és számos üzleti kapcsolat van a két csoport között. A WING Csoport árbevételeinek, és igénybe vett szolgáltatásainak egy része a Tulajdonosi Csoporttól származik. Nem garantálható, hogy a WING Csoport

vagy ezen vállalkozások tulajdonosi struktúrájának esetleges jövőbeli változása esetén a WING Csoport viszonya ezen vállalkozásokkal változatlan marad. Ezen vevői, finanszírozási és szállítói kapcsolatok esetleges felbomlása negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére, vagy korlátozhatja a jövőbeli finanszírozási lehetőségeit.

2.2.4. Nagyméretű, egyedi projektek

Tekintettel arra, hogy a WING Csoport a fennállása óta szerzett ingatlanpiaci tapasztalatai, a szolgáltatási portfólió, valamint a sokoldalú szervezeti erőforrások révén nagyméretű projektek megvalósítására is képes, a WING Csoport árbevételének egy része nagyméretű, egyedi projektekből származik (pl. Winmark Kft. üzletrészeinek értékesítése). Ennek következtében kevés számú projekt kivitelezése vagy meg nem valósulása is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Ezen nagyméretű projektek gyakran hosszú – akár több éves – lefolyásúak, számottevő erőforrás tartós lekötését igénylik és számos esetben alvállalkozók bevonásával valósulnak meg. Egy-egy ilyen nagyméretű beruházás esetleges sikertelen vagy veszteséges megvalósítása jelentős negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére.

2.2.5. Bérleti kockázat

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

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

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

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

2.2.6. Bérbeadási/újrabérbeadási és lakóingatlan értékesítési kockázat

A WING Csoport magyarországi ingatlan portfólióján belül a következő öt évben a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések 7-21%-át érinti. A vagyongazdálkodási és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáratú szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlelők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 1-3%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.

2.2.7. Külső beszállítóktól való függőség

Az ingatlan beruházások megvalósítása során a WING Csoport nagymértékben függ az ingatlanfejlesztés részfolyamatait végző szolgáltatóktól, valamint kivitelezőktől és alvállalkozóktól, ami hatással lehet a beruházások megvalósítására. Ennek a kockázatnak a csökkentése érdekében a WING Csoport a kezdetektől arra törekedett, hogy az ingatlanpiaci szolgáltatások széles spektrumát lefedő leányvállalati portfóliót hozzon létre (tervező cég, üzemeltető cég, stb.). Ha a gyártók, szállítók, szolgáltatók bármilyen ok miatt nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben szállítani a megrendelt eszközöket, szolgáltatásokat az a beruházások megvalósításának csúszását és többletköltségeket okozhat.

2.2.8. Üzemeltetési kockázatok

A WING Csoport gazdasági teljesítménye függ az egyes épületek megfelelő működésétől, amit számos tényező befolyásolhat, így többek között az alábbiak:

- (a) általános és nem várt karbantartási vagy felújítási költségek;
- (b) üzemszünet vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt;
- (c) katasztrófa esetek (tűz, árvíz, földrengés, vihar és más természeti esemény);
- (d) működési paraméterek változása;
- (e) üzemeltetési költségek változása;
- (f) külső üzemeltetőktől való függőség.

A WING Csoport ingatlan tulajdonló cégei rendelkeznek természeti csapás esetére is vonatkozó „all risk” jellegű vagyonszociálisokkal, amelyek fedezetet nyújtanak az ilyen okokra visszavezethető károkra, valamint rendelkeznek a harmadik személynek okozott károkra fedezetet nyújtó felelősségbiztosításokkal is. Nem kizárt azonban, hogy a káresemény részben vagy egészben kívül esik a biztosító által vállalt kockázati körön, így a kárt a biztosított – mint károsult, illetve károkozó – maga lesz köteles viselni.

2.2.9. Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai

A WING Csoport üzleti terveit részben már meglévő ingatlanok akvizíciója és/vagy vállalatfelvásárlások segítségével kívánja megvalósítani. Bár az akvizíciókat mindig a célpont alapos átvilágítása előzi meg, nem lehet kizárni, hogy az akvizíciók megvalósítását követően olyan pénzügyi, jogi vagy műszaki események következnek be a felvásárolt projekttel vagy vállalattal kapcsolatban, amelyek negatív hatással lehetnek a WING Csoport üzleti tevékenységére és eredményességére.

2.2.10. Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata

A WING Csoport teljesítménye és sikeressége nagymértékben függ vezetői és kulcsfontosságú alkalmazottai tapasztalatától és rendelkezésre állásától. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja a WING Csoport működését és eredményességét. A WING csoporton belül kicsi a fluktuáció, a WING Csoport stabil állományához tartozó alkalmazottai átlagosan kb. 10 éve dolgoznak a cégnél.

2.2.11. Tulajdonostárs kockázata

A WING Csoport jellemzően 100%-os, illetve többségi részesedéssel rendelkezik az ingatlanokat tulajdonló társaságokban, illetve a szolgáltató leánycégekben. Azokban az esetekben, ahol a WING Csoport külső tulajdonossal működik együtt (pl. Morgan Stanley.), az együttműködés feltételeit részletes megállapodások szabályozzák, melyek létrehozásánál a sikeres és eredményes együttműködés feltételeinek kialakításán túl a WING Csoportot érintő esetleges kockázatok minimalizálása volt a vezérelv. A külső, nemzetközi tulajdonostársakkal való együttműködésben a WING Csoport komoly tapasztalatokkal rendelkezik. A Harbor Park fejlesztés vegyesvállalata a Heitmannal, a Lehman Brothers-szel és a Crow Holdings-szal 2000-2005 között működött. A WING Csoport ingatlanüzemeltető cége szintén vegyesvállalat formájában végzi tevékenységét: 1999-2005 között a Trammell Crow Company-val (TCW Zrt.), 2005-2008 között a Deutsche Telekom Immobilien-nel (DeTelImmobilien-Hungary Zrt), majd 2008-2019 között az osztrák Strabag-gal (STRABAG Property and Facility Services Zrt). 2015-ben jött létre partneri kapcsolat a Morgan Stanley-vel (MOM Park, Westend Business Center, EMKE). A WING Csoport és a Morgan Stanley közötti partneri kapcsolat a MOM Park vonatkozásában 2018. augusztusában formális szintre lépett vissza, ugyanis a Kibocsátó által 16,6%-os arányban tulajdonolt MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1123 Budapest, Alkotás u. 53.; cégjegyzékszám: 01-09-735848) értékesítette a tulajdonában lévő ingatlant így a projekt cég ingatlan vagyonnal a továbbiakban nem rendelkezik. A legutóbbi partneri kapcsolat 2019-ben a Shael Kft-vel jött létre a WING Csoport harmadik lakófejlesztési projektje megvalósításának céljából.

2.2.12. Céltársaságok adózási kockázata

A WING Csoport minden tőle elvárhatót elkövet a szabályos működés biztosítása érdekében. Az akvizíciós szerződésekben a WING Csoport arra törekszik, hogy az eladóként szerződő felek teljes körű, az adójogi elévüléssel egyező időtartamra szóló szavatosságot vállaljanak a céltársaságok WING Csoportba kerülését megelőző időszakok adótartozásainak megtérítése tekintetében. Mindezek mellett sem garantálható azonban, hogy az eladói szavatossággal érintett esetleges megtérítési igények az eladókön teljes körűen behajthatóak.

2.2.13. Hatósági kockázat

A WING Csoport minden tőle elvárhatót elkövet a jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelő működés biztosítása érdekében, azonban nem zárható ki, hogy egy jövőbeli hatósági vizsgálat során a WING Csoportnak számottevő kiadást jelentő megállapítások történnek, vagy az eljáró hatóságok a WING Csoport egyes társaságait bizonyos szankciókkal (bírság) sújtják.

2.2.14. A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok

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

de az előkészítés alatt levő projektek estében fokozott figyelmet kell fordítani a kockázatok megfelelő kezelésére.

2.2.15. Hitelminősítés romlása

A Kibocsátó pénzügyi helyzetének, jövedelmezőségének és egyéb körülményeinek romlása a Kibocsátó, illetve a Kötvény hitelminősítésének lerontását eredményezheti. A hitelminősítés lerontását kedvezőtlenül érintheti a Kibocsátó jövőbeli finanszírozását (forrásokhoz való hozzáférés, illetve a források elérhetőségének költsége). A finanszírozási források beszűkülése vagy drágulása kedvezőtlenül hathat a Kibocsátó meglévő kötelezettségeinek teljesítésére, illetve a jövőbeli projektjeinek megvalósítására.

2.3 A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok

2.3.1 A Kötvények eszközökkel nem fedezettek

A Kötvények eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetéseképtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét.

2.3.2 Vagyoni biztosítás hiánya

A Kötvényekre nem terjed ki az Országos Betétbiztosítási Alap (vagy más hasonló biztosítás, így a Befektető-védelmi Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

2.3.3 A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. Minden leendő Kötvénytulajdonosnak ajánlott saját jogi tanácsadójával konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

2.3.4 Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum dátumát követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

2.3.5 Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Dokumentum időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

2.3.6 Likviditás és másodlagos piaci kereskedés hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a

Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamveszteséggel tudja eladni Kötvényét.

A BÉT által működtetett Xbond piacra történő bevezetés esetén sem vehető biztosra, hogy a bevezetett Kötvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki. Szintén nem garantálható, hogy a kialakuló másodpiaci kereskedés megfelelő likviditást biztosít. Ilyen esetben előfordulhat, hogy a Kötvénytulajdonosoknak csak korlátozott lehetőségük lesz a Kötvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett tudják értékesíteni azokat. A likviditás hiánya ezen kívül jelentős volatilitást okozhat az árfolyamokban, amely hatás tovább erősödhet a kisebb mértékű kibocsátások esetén.

2.3.7 Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosoknak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát egy Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

2.3.8 Devizaárfolyam kockázat

A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosoknak a Kötvények után lejáratkor tőkét és kamatot fizet a jelen Információs Dokumentum „Kötvényfeltételek” című szakaszában meghatározottak szerint. Ilyen esetben azon Kötvénytulajdonosok, akik a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamveszteséget is elkönyvelhetnek. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvények Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

2.3.9 A Kötvények kamatozása

A Kötvények fix kamatozásúak. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

2.4 A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása

A Kibocsátó operatív munkaszervezetével szemben alapvető tulajdonosi elvárás, hogy a vonatkozó jogszabályok és az ezeken alapuló belső szabályok szerint működjön, ésszerűen és célszerűen gazdálkodjék, működése közben biztosítsa a társasági vagyont és eszközök védelmét. Ennek fontos eszköze az ellenőrzés, amelynek célja, hogy idejében feltáruljanak a működési zavarok, és elkerülhetők legyenek az olyan jelenségek, amelyek a rendet sértik, a gazdálkodás hatékonyságát rontják vagy a társasági vagyont, és eszközök sérelmét okozzák. A magas színvonalú belső ellenőrzés a Kibocsátó valamennyi dolgozójának közvetlen érdeke és ezért a dolgozók aktív közreműködésére is épül.

A Kibocsátó üzleti működésének ellenőrzéséért a Stratégia, Kockázatkezelés és Kontrolling Igazgatóság felel. Külön működik a projektkontrolling és portfóliókontrolling feladatkör,

előbbinél a folyamatban lévő fejlesztések és projektek ellenőrzése, pénzügyi kontrollja, míg utóbbi esetében a Kibocsátó portfóliójában lévő ingatlanok rendszeres kontrollingja történik. A belső, negyedévente ismétlődő kontrolling megbeszélésen az adott projektért, ill. ingatlanért felelős vezérigazgató-helyettesen kívül a pénzügyi vezérigazgató-helyettes és a stratégia, kockázat, kontrolling vezérigazgató-helyettes vesznek részt.

A kontrolling terület mellett az elemzési osztály részleteibe menően és minden aspektusra kiterjedően elemzi a fejlesztési lehetőségeket, összehasonlítva azok fajlagos számait és megtérülési adatait a portfólióban lévő ingatlanok és a korábban megvalósult tranzakciók számaival. Az elemzések eredményeként döntéselőkészítő anyag (feljegyzés, igazgatósági előterjesztés) készül a döntéshozó testületek számára.

A tranzakciókról (vétel, eladás), az új fejlesztések indításáról valamint a portfólió elemeit befolyásoló egyéb lépésekről szóló döntések első körben a belső vezetői fórumon kerülnek megtárgyalásra, majd végső döntéshozói jogköre az Igazgatóságnak van.

3. A KÖTVÉNYEK ÉS REGISZTRÁCIÓ AZ XBOND PIACRA

3.1 Kötvényfeltételek

A Kötvény elnevezése:	Wingholding NKP Kötvény 2032/I
Kibocsátó:	WINGHOLDING Zrt. Székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7. Cégjegyzékszám: 01-10-046503
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt. Székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
Fizető Bank:	OTP Bank Nyrt. Székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
A Kibocsátás helye:	Magyarország
A Kibocsátás jellege:	Nyilvános forgalomba hozatal az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében aukciós eljárással
Kötvény jellege:	A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Kötvény fennállása alatt a Kötvénytulajdonosok követelése legalább azonosan rangsorolódnak mint a Kibocsátó más a jelen Kötvénytől eltérő pénzügyi kötelezettségvállalást eredményező jogviszonyokból származó egyéb, nem alárendelt, nem biztosított kötelezettségvállalásai.
Felhatalmazás a Kibocsátásra:	A WINGHOLDING Zrt. Igazgatóságának 1/2022.02.08. IG számú határozata
Kötvény pénzneme:	Forint (HUF)
Össznévérték:	HUF 9.000.000.000, azaz kilencmilliárd forint
Névérték kötvényenként:	HUF 50.000.000, azaz ötvenmillió forint
Kötvények darabszáma:	180 db, azaz száznyolcvan darab
Futamidő:	10 év (2022. február 17. napjától 2032. február 17. napjáig)
ISIN azonosító:	HU0000361357
A Kötvények típusa:	Névre szóló dematerializált kötvények.

A Kötvények megjelenési formája:	Dematerializált Kötvények, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat.
Központi értékpapírszámla vezető:	KELER Központi Értéktár Zrt. Székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.
Jóváírás:	Értékpapírszámlán történik.
A forgalomba hozatal helye:	Magyarország.
A forgalomba hozatal módja:	Értékpapírra vonatkozó nyilvános – de tájékoztató közzététele alól mentesített - ajánlattétel, aukciós eljárással.
Kamatszámítási Kezdőnap:	2022. február 17.
Lejárat Nap:	2032. február 17.
Kamatozás módja:	Fix kamatozás
Kamatláb:	5% p.a.
Kamatfizetési Napok:	A kötvény évente utólag fizet kamatot, futamideje alatt minden év február 17. napján, valamint lejáratkor. Az első Kamatfizetési Nap 2023. február 17. Az utolsó Kamatfizetési Nap, amely egyben a Lejárat Nap is 2032. február 17.
Kamatbázis:	Tényleges/tényleges (ISMA)
Kamatbázis megállapítási napok:	Minden év február 17. napja. Az egy évre eső kamatbázis megállapítási napok száma 1.
Fix kamatösszegek:	A Kötvény futamideje alatt a Kamatfizetési Napokon az alábbi fix kamatösszegek fizetendők HUF 50.000.000 névértékére vetítve: 2023. február 17. HUF 2.500.000 2024. február 17. HUF 2.500.000 2025. február 17. HUF 2.500.000 2026. február 17. HUF 2.500.000 2027. február 17. HUF 2.500.000 A Kötvény futamidejének utolsó 5 évében az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény amortizációs összeggel csökkentett névértéke után: 2028. február 17. HUF 2.250.000 2029. február 17. HUF 2.000.000 2030. február 17. HUF 1.750.000

2031. február 17. HUF 1.500.000
2032. február 17. HUF 1.250.000

Kamatfizetési Időszak:

A Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárat Nap.

Munkanapszabály:

Következő Munkanap szabály: ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

Munkanap:

Minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Fizető Banknál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

A kötvények törlesztése (amortizáció):

10% Névértéken, azaz HUF 5.000.000 a Kibocsátás Napját követő 5. év végén, azaz 2027. február 17. napján;

10% Névértéken, azaz HUF 5.000.000 a Kibocsátás Napját követő 6. év végén, azaz 2028. február 17. napján;

10% Névértéken, azaz HUF 5.000.000 a Kibocsátás Napját követő 7. év végén azaz 2029. február 17. napján;

10% Névértéken, azaz HUF 5.000.000 a Kibocsátás Napját követő 8. év végén, azaz 2030. február 17. napján;

10% Névértéken, HUF 5.000.000 a Kibocsátás Napját követő 9. év végén, azaz 2031. február 17. napján;

50% Névértéken, azaz HUF 25.000.000 a Lejárat Napon, azaz 2032. február 17. napján

Forgalmazás kereskedési helyszínen:

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvényeket legkésőbb a forgalomba hozataluk lezárását követő 90 napon belül a Budapesti Értéktőzsde Xbond multilaterális kereskedési rendszerébe bevezeti, és azokat a Lejárat Napig ott forgalomban tartja.

A Kibocsátó biztosítja, hogy legalább egy árjegyző a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xbond multilaterális kereskedési rendszerben a Lejárat Napig kötelező érvényű árjegyzést végezzen, amelynek keretében:

- az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart,
- az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget, vagy legalább 1 darab értékpapírra vonatkozik,
- a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.

A Lejárat Nap előtti visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján:

A Kibocsátó a kötvények egészét, vagy egy részét a Lejárat Nap előtt másodpiaci műveletek során visszavásárolhatja azzal, hogy a Kötvénytulajdonosokat nem terheli eladási kötelezettség. A kötvények egy részének a Lejárat Nap előtti visszavásárlása esetén a Kibocsátó az MNB Növekedési Kötvényprogramjának visszavásárláskor hatályos feltételei szerint, de legalább olyan arányban vásárol vissza a kötvényekből az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB az adott értékpapírsorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás időpontjában. A visszavásárlási ár meghatározása az Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet.

A Lejárat Nap előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:

Nem alkalmazandó.

A Kibocsátót a Lejárat Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség:

A Kibocsátó az alábbi esetek bármelyikének bekövetkezése esetén - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a Kötvényeket a Lejárat Nap előtt visszaváltani és kezdeményezni a Kötvények teljes sorozatának törlését a központi értéktárnál:

a) **Nemfizetés:** a Kibocsátó bármely általa kibocsátott kötvényre vonatkozóan bármilyen esedékes fizetés tekintetében több mint 5 munkanapos késedelembe esik; vagy

b) **Fizetéseképtelenség vagy végelszámolás:** (i) a fizetéseképtelenségre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok szerint a Kibocsátó csődeljárás, felszámolási eljárás vagy hasonló eljárás alá vonása

érdekében a Kibocsátó társasági intézkedést tesz, vagy bármilyen ilyen eljárás indul ellene (ideértve különösen a felszámolási eljárás elrendelését), vagy (ii) a Kibocsátó végelszámolás megindításáról dönt; vagy

c) **Cross default:** a Kibocsátó bármely más, általa kibocsátott kötvényre, illetve Pénzügyi Adósságra (jelenti azt a bármely adósságot, amely a következőkből ered vagy azzal kapcsolatos: (i) pénzkölcsön, (ii) hitel, (iii) kötvény, váltó vagy egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, (iv) akkreditív vagy bankgarancia tekintetében fennálló megtérítési kötelezettség, (v) bármely eladott vagy diszkontált követelés (kivéve, ha az eladásra a visszakereseti jog kizárásával került sor), azzal, hogy Nem minősül Pénzügyi Adósságnak a szállítói halasztott fizetési megállapodás) vonatkozó, bármely hitelezője vagy hitelezői irányában egy adott időpontban számítva, összesen 500.000.000 Ft vagy annak megfelelő összeget meghaladó pénzügyi kötelezettsége tekintetében több, mint kilencven (90) napon keresztül késedelembe esik; vagy

d) **Negatív Pledge elv megsértése:** a Kibocsátó a Kötvény fennállása alatt terhet alapít vagy bármilyen formájú ügyleti biztosítékot enged jogain, eszközein, bevételein, ingó és ingatlan vagyonán, vagy bármely más vagyonelemén a jelen Kötvénytől eltérő kötvények vonatkozásában; vagy

e) **Pari passu elv megsértése:** A Kibocsátónak a kötvényeken alapuló, a Kötvénytulajdonosokkal szemben fennálló közvetlen kötelezettségvállalásai ugyanolyan (pari passu) rangsorban állnak, mint a Kibocsátó más, a jelen Kötvénytől eltérő pénzügyi kötelezettségvállalást eredményező jogviszonyokból származó egyéb, nem alárendelt, nem biztosított kötelezettségvállalásai; vagy

f) **Irányítási Jog Megváltozása:** a Kibocsátó Kibocsátáskori, Ptk. 8:2.§ szerinti többségi befolyással rendelkező magánszemély végső (közvetett) tulajdonosa elveszti a Kibocsátóban meglévő többségi befolyását; vagy

g) **Rating Romlás:** a jelen Kötvény minősítése

- a) B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy
- b) a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

Jelen alpont alkalmazásában a besoroláson és a kategóriákon a 4.5 pont szerinti hitelminősítő által

használt - vagy annak megfelelő - besorolásokat kell érteni.

A visszaváltás a Kötvények teljes sorozatát érinti. A felszámolási eljárás kivételével, a visszaváltás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint a kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint a közzétételt követő 10. munkanap, azzal, hogy a visszaváltásnak a visszaváltást kiváltó esemény bekövetkezésének napjától számított 15 munkanapon belül meg kell történnie. A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok (beleértve az esetleges késedelmi kamatokat is) és a visszaváltásra kerülő Kötvények névértékének megfizetése mellett visszaváltja. Ezen összeg kifizetésre pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon, a Kötvények törlesztése a központi értéktáron keresztül kerül sor, a Kibocsátó által adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján.

A visszaváltás teljesítésére azon személy részére kerül sor, aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül.

Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás keretében és időpontban kerül sor.

A kibocsátásból származó bevétel felhasználása:

A kibocsátás révén bevont forrás a 4.5. pont szerinti hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően ingatlanberuházások finanszírozására és refinanszírozásra kerül felhasználásra, a hitelminősítői riportban foglaltak szerint.

A kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete:

A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele szolgál fedezetül a kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.

Korlátozás a másodpiaci értékesítést illetően:

A Kibocsátó a Kötvények átruházását nem korlátozza.

Kötvénytulajdonosok tájékoztatása:

A Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó az általuk megadott email címekre elektronikus úton ad tájékoztatást (az MNB esetében az nkp@mnbb.hu email címre).

A Kibocsátó részéről kapcsolattartó személy neve és elérhetősége: Horváth Imre (email cím: horvathi@wing.hu, telefonszám: +36-1-451-4765). A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a kapcsolattartó személyében vagy elérhetőségében változás áll be, arról a Kibocsátó által ismert Kötvénytulajdonosokat előzetesen, emailben értesíti (az MNB esetében az nkp@mnbb.hu email címre).

A Kötvények a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Xbond multilaterális kereskedési rendszerre történő bevezetését követően a Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó a Tpt. és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Xbond multilaterális kereskedési rendszer működtetésére vonatkozó mindenkor szabályzata szerint ad értesítést., továbbá tájékoztatást ad a vonatkozó következő közzétételi helyeken is: kozvetetelek.mnbb.hu, www.bet.hu, a Kibocsátó mindenkor honlapja (jelenleg: www.wing.hu).

A fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonost, amely a Kibocsátónak megadta a kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mailt, az MNB esetében: nkp@mnbb.hu, a Kibocsátó közvetlenül is értesíti minden olyan eseményről, amely veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítését, ide értve „A Kibocsátót a Lejárat Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség”-ét is. Ezen tájékoztatásban a Kibocsátó ismerteti legalább az (i) az adott eseményt, (ii) arra a Kibocsátó által megtett vagy megtételre kerülő intézkedéseket, valamint (iii) ezen intézkedések várható időigényét.

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó által kibocsátott egyes kötvényeket a BÉT szabályozott piacán jegyzik, a Kibocsátó köteles éves és féléves jelentést közzétetni, továbbá a Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Xbond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját követően is éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerinti tartalommal, valamint egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében az nkp@mnbb.hu email címre).

Minden, a Kötvényekkel kapcsolatos más értesítés érvényesnek, hatályosnak és a Kötvénytulajdonosokkal

közöltnék tekintendő, ha azt a Kibocsátó vagy megbízásából a Fizető Bank a Kötvénytulajdonosok székhelyére postán, ajánlott küldeményként juttatja el.

Értesítés a kamat összegéről:

A Kibocsátó a Kötvények alapján, tőketörlesztés és kamatfizetés jogcímén fizetendő összegeket – ideértve a Lejárat Nap előtt történő visszaváltást is – a Fizető Banknak adólevonás nélkül teljesíti. Minden olyan pénzösszeget, amelyet a Kibocsátó átutal a Fizető Banknak a Kötvényeken alapuló tőketörlesztési és kamatfizetési kötelezettség teljesítése céljából, s amelyre azok esedékességétől számított egy év elteltéig a Kötvénytulajdonosok nem támasztanak igényt, a Fizető Bank az egyéves határidő elteltét követő banki napon visszautal a Kibocsátóhoz, és ezt követően az ilyen pénzösszegek kifizetését közvetlenül a Kibocsátó teljesíti.

A kötvényhez kapcsolódó jogosultságok:

A kötvény tulajdonosa jogosult a Kötvénnyel kapcsolatosan a Kibocsátó által fizetett tőkére, illetve kamatra, továbbá joga van a tulajdonában lévő kötvényeket értékesíteni a kötvény átruházására vonatkozó esetleges korlátozások figyelembe vétele mellett. A Kibocsátó a kötvények másodpiaci kereskedése tekintetében átruházási korlátozást nem alkalmaz.

A kötvények tulajdonjogának átruházása az eladó értékpapírszámlájának megterhelésével és a kötvényeknek a vevő értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. Ha jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely kötvénytulajdonos, aki tulajdonjogát a fentieknek megfelelően szerezte, a kötvény jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő.

A Kötvény átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

Késedelmi kamat:

Az egyes kötvények a Lejárat Naptól kezdve nem kamatoznak, azonban az esedékesség napján meg nem fizetett tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak a Ptk. 6:155.§ szerinti mértékű késedelmi kamat mértékével mindaddig, amíg az adott kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti.

Adózás:

A Kibocsátó és a Fizető Bank a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a

kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni. Sem a Kibocsátó, sem a Fizető Bank nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. A befektetőknek ajánlatos adótanácsot kérniük a Kötvények megvásárlásával és értékesítésével kapcsolatban.

Elévülés:

A jelen Információs Dokumentum elfogadásakor hatályos magyar jogszabályok értelmében a Kötvények alapján történő fizetésekre vonatkozó, a Kibocsátóval szemben támasztott igények nem évülnek el.

Irányadó jog és illetékesség:

A kötvényekre, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései az irányadók.

A Kibocsátó, a Forgalmazó és a kötvénytulajdonosok között a kötvényekkel kapcsolatban keletkező vagy abból származó bármely jogvita eldöntésére az általános hatásköri szabályoknak megfelelően a hatáskörrel rendelkező magyar bíróság rendelkezik illetékességgel.

3.2 A REGISZTRÁCIÓ FŐBB FELTÉTELEI

A regisztráció célja a Kötvényekkel történő másodpiaci, multilaterális kereskedési rendszerben a BÉT XBond Általános Üzletszabályzatában foglaltak szerint történő kereskedés, az XBond-on kereskedésre regisztrált Kötvényre kötött, kizárólag azonnali ügyletekkel, amelynek teljesítése a KELER Zrt., valamint a KELER KSZF Zrt. szabályzatai, kondíciós listái, elszámolóházi leiratai és eljárási rendjeinek megfelelően történik.

A Kötvények nem kerültek bevezetésre, regisztrálásra az XBond-on kívüli, egyéb szabályozott vagy azzal egyenértékű piacra és a Kibocsátó nem is tervez további piacokra bevezetést, regisztrációt.

4. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

4.1. Céginformációk a kibocsátóról

A Társaság cégneve:	WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám:	Budapest, Magyarország (Fővárosi Törvényszék Cégbírósága), Cg. 01-10-046503
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2009. október 30.
A Társaság székhelye:	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
A Társaság jogi formája:	zártkörűen működő részvénytársaság
A Társaság működésére irányadó jog:	magyar
A Társaság bejegyzésének országa:	Magyarország
A Társaság székhelyének címe és telefonszáma:	1095 Budapest, Máriássy utca 7., +36 1 451-4760
Jegyzett tőke	5 000 000 HUF
LEI kód	5493007KL2J7RYZ1HT20

A Kibocsátó működésére a magyar jog az irányadó.

A Kibocsátó nem rendelkezik tőkeszerkezeti, illetve osztalék politikával.

A jelen Információs Dokumentum elkészítését megelőző egy évben nem történt olyan változás, ami a jelen pont szerinti cégszervezeti adatokat érintette volna.

A Kibocsátó a Terméktájékoztató II.4. pontjában foglaltakkal kapcsolatban ezúton kijelenti:

- a Kibocsátó felügyelt hitelintézetnek, pénzügyi vállalkozásnak, befektetési vállalkozásnak, valamint kollektív befektetési forma alapkezelőjének, ezek fióktelepének nem minősülő gazdasági társaság, azaz a Terméktájékoztató szerinti nem-pénzügyi vállalat;
- a Kibocsátó magyarországi székhellyel rendelkezik;
- a Kibocsátó a legutóbbi két lezárt üzleti évről szóló, könyvvizsgáló által auditált pénzügyi beszámolóit szerint legalább 1 milliárd forintnak megfelelő összegű mérlegfőösszeggel rendelkezik;
- a Kibocsátó nem rendelkezik olyan anyavállalattal, amely felügyelt hitelintézet, pénzügyi vállalkozás, ezek fióktelepe, illetve ennek megfelelő, harmadik országban székhellyel rendelkező intézmény;
- a Kibocsátó nem szanálási intézkedés alkalmazásából eredő vagyont kezelő szanálási vagyonkezelő intézmény;
- a Kibocsátó nem végez bizalmi vagyonkezelői tevékenységet;
- a Kibocsátó nem áll végelszámolás, illetve felszámolás alatt, és nincs ellene folyamatban csődeljárás;
- a BÉT szabályozott piacának részvény szekciójában nem jegyzett, vagy a BÉT által működtetett Xtend multilaterális kereskedési platformra nem regisztrált vállalat, amelyben a közszektor nem rendelkezik közvetve vagy közvetlenül befolyásoló részesedéssel.

A Kibocsátó nem minősül az Európai Unió Tanácsának 3603/93/EK rendelete szerinti közvállalkozásnak, valamint a Kibocsátóban a közszektor nem rendelkezik közvetve vagy közvetlenül a Hpt. szerinti befolyásoló részesedéssel, erre tekintettel a Kibocsátó megítélése szerint a Kötvények MNB általi vásárlása a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszerrel és a Terméktájékoztató szerinti követelményekkel összhangban áll. A Kibocsátó ezen információk valódiságáért és teljességéért ezúton felelősséget vállal. A Kibocsátó vállalja továbbá, hogy az MNB kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden további ezzel kapcsolatos információt.

A Társaság az alábbi leányvállalatokban rendelkezik részesedésekkel (2021.12.31.-ei adat):

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	2021.12.31
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás építészmérnöki	Magyarország	100,00
Aspectus Architect Zrt.	tevékenység	Magyarország	92,25
Aurora Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
AKKO Invest Nyrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	30,10
BCE Universitas Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
BUILDWING Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00
BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
C.3.I Management Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00
CS36 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
East Gate Business Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Ecoserwing Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
Ecotrans Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Elitur Invest Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
Euréka Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00
Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Gladiátor VII. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00
Könyvespark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
KRAOT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
LIVING III. Ingatlanfejlesztő Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
LIVING IV Ingatlanfejlesztő Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	
	Építmény		
LIVING-Service Kft.	üzemeltetés	Magyarország	100,00
LIVING-Szabolcs Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
M43 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Logiwin Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Magnum Hungaria Invest			100,00
Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	
Manhattan Development Global			
Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Máriássy Ház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Medius Tours Kft	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00
MOM-Park MFC Kft.”v.a.”	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
ParkWest 2 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00
PW3 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
PROPPWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
S-HOTEL Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Skylight City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Sopianae-Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW Arrabona Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW Honvéd Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW Liget Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW Quattro Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW Zrt.	üzletviteli tanácsadás	Magyarország	100,00
TSZ Development Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TSZ Portfólió Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00
V45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WEU-Invest Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00
Winasset Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Wincenter Europe Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Windevelop Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Windirect Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Winersz-Ing Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WING IHC Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	96,03
Wingeurope Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00
Wingline Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Wingprop Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00
Wingreal Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00
Wingserve Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00
Winhun Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Winmark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Winmega Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Winpark Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Winszerim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Winszim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINTSZ Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WIPEUROPA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Wipnorg Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR Alfa Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR Éta Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR Média Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00

		Cégbejegyzés és működés helye	2021.12.31
Leányvállalat neve	Tevékenységi köre		
WPROPA Center Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPROP-Invest Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR Port Kft.	szálloda üzemeltetés	Magyarország	100,00
WPR Quartus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Yorven EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00
Lisala Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	92,82
Echo Investment S.A.	vagyongkezelés	Lengyelország	66,00
53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
City Space - GP Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
City Space Management Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Cornwall Investments Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
React - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Dagnall Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Doxent Investments Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	üzletviteli tanácsadás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Arena Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Aurus Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Babka Tower Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Babka Tower Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Galaxy Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

**Cégbejegyzés
és működés
helye**

2021.12.31

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	építési tevékenység	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Tryton - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Investment Project 1 S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Investment Project Management S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Elektrownia RE Sp. z o.o.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Fianar Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Gleann Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Gosford Investments Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Grupa Echo Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

**Cégbejegyzés
és működés
helye**

2021.12.31

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	
Perth Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Potton Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Princess Investment Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
React - Dagnall Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt CS Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

**Cégbejegyzés
és működés
helye**

2021.12.31

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre		
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o.Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o.Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Beethovena - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 145 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 146 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 147 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 148 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

**Cégbejegyzés
és működés
helye**

2021.12.31

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	
Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Saska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Pudsey Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Pure Systems Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Seaford Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Selmer Investments Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Senja 2 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Shanklin Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Stranraer Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Strood Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Swanage Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Villea Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Bowen Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
RPGZ IX Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 150 – Shanklin Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 151 - Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 152 - Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 153 - Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 154 - Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	2021.12.31
Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
DKR Echo Inest SA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
DKR Echo Investment sp.z.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom SA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Consulting sp.z o.o	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom sp.z o.o	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Altona Investments sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom RW sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Holding sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	2021.12.31
Archicom Jagodno sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Asset Management sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

A Társaság egyéb társaságokban nem rendelkezik részesedéssel. A részesedésekre vonatkozó részletes információkat az Alaptájékoztató tartalmazza.

4.2. A Kibocsátó stratégiája

A WING Csoport célja kezdettől fogva az volt, hogy a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget biztosítsa tulajdonosainak kereskedelmi ingatlanfejlesztések és befektetések professzionális megvalósítása révén. A WING Csoport ezt a tevékenységét úgy végzi, hogy a lakott város szövetébe illeszkedő iroda és retail épületei magas építészeti és esztétikai minőséget képviseljenek.

A WING Csoport kereskedelmi tevékenységének fókuszában az irodaingatlanok állnak. Az irodaingatlanok piaca a budapesti, kereskedelmi ingatlanpiac legnagyobb és egyben leglikvidebb szegmensét teszik ki. Erre a piaci szegmensre történelmileg és összességében a legtöbb, új irodaingatlant a WING Csoport fejlesztette. A WING Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Mindezekon túl a WING Csoport rendelkezik sikeres retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is. A Csoport 2017. végén üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette. Ezekre építve a WING Csoport a jövőben is kész ezeken a piaci szegmenseken tevékenységét fokozni, amint a piaci feltételek ezt indokoltá teszik.

A WING Csoport a fenti ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenysége mellett, ahhoz azonban szorosan kapcsolódva, története során az ingatlanszolgáltatások (tervezés, kivitelezés, üzemeltetés, értékesítés) területén is több érdekeltségre tett szert, melyek közül jelenleg a tervezés, az üzemeltetés és a fővállalkozás területén rendelkezik leányvállalatokkal. Amellett, hogy a WING Csoport mindenkori érdekeltségei osztalékfizetésükkel erősítik a WING Csoport likviditását és eredményességét, közvetett úton sok egyéb formában járulnak hozzá a WING Csoport sikerességéhez.

- A cégcsoporton belüli együttműködés célja elsősorban az egyes vállalkozások üzletszerzésének támogatása, kiegészítése, illetve közös ajánlatok révén összekapcsolása.
- A cégcsoporton belüli együttműködés lehetővé teszi, hogy az értékteremtési ciklus során keletkező üzleti lehetőségek minél nagyobb köréről legyen közvetlen információja a Társaságnak, ami a döntéshozatali informáltságot és megalapozottságot erősíti.

- A WING Csoport stratégiai, üzleti-irányítási és szakmai kontrollt gyakorol a cégcsoporton belüli vállalatok felett, ami azok üzleti sikerességét erősíti. Ugyanakkor maga is alkalmazza és közvetíti a csoporton belüli vállalkozások valamelyikében sikeresen működő, azaz „best practice” megoldásokat.

A WING Csoport stratégiájában a kezdetektől döntően magyarországi üzleti tevékenység végzése szerepel. Miközben a WING Csoport aktív kapcsolatban van a külföldi ingatlanbefektetési és finanszírozási szereplőkkel, piaci ereje, beágyazottsága, imázsa, sikeressége, és a rendelkezésre álló, nagyszámú üzleti lehetőség miatt elsősorban a hazai piacon végzi tevékenységét, de folyamatosan szem előtt tartja a környező országok piacán megjelenő ingatlanbefektetési lehetőségeket, hogy a kiemelkedő potenciállal rendelkező üzleti ajánlatok esetén szélesíteni tudja portfólióját. Ennek eredményeként a WING Csoport 2018 elején Bulgária fővárosában, Szófiában befektetési céllal üzletrészt vásárolt két, irodaházak tulajdonló társaságban, majd 2019-ben tovább folytatta nemzetközi terjeszkedését és Lengyelországban megvásárolta a Lisala sp.z.oo. 100%-os üzletrészt. A tranzakció részeként a WING Csoport a Lisala sp.z.oo. által 55,96%-ban tulajdonolt vezető lengyel ingatlanfejlesztő, a Varsói Értékpapír Tőzsdén (GPW) jegyzett ECHO Investment S.A. többségi tulajdonosává vált. A cégbe a WING Csoport stratégiai befektetőként szállt be, ezzel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépve elő. A WING Csoport a 2019-es tranzakciót követően is tovább folytatja hasonló nemzetközi befektetési lehetőségek vizsgálatát Nyugat-Európában, azon belül a kiemelkedően stabil ingatlanpiaccal rendelkező Németországban és Ausztriában.

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

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

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

4.3. A Társaság története, fejlődése és a Társaságot érintő közelmúltbeli események

A Wingholding Zrt. (Társaság) 2009. október 29. napján alakult 5 millió forint jegyzett tőkével, fő tevékenységeként „Saját tulajdonú ingatlan adásvétele” lett megjelölve. A

társaság jelenlegi tulajdonosa 78%-ban a Dayton-Invest Kft. (Veres Tibor 100%-os tulajdonában álló társaság), 22%-ban a Golux-Invest Kft. (Noah M. Steinberg 100%-os tulajdonában álló társaság). A Társaság a többségi tulajdonában lévő cégeken (WING Zrt., WINGLINE Kft., WINGEUROPE Zrt., WINGPROP Zrt., MEVINVEST Kft., WINGIHC Zrt.; WINGLINE Kft.) keresztül birtokolja közvetve a szolgáltató cégekből álló portfóliót, a befektetési ingatlan portfóliót, a fejlesztési ingatlan portfóliót és a jövőbeli projektekre előkészített üres projektársaságokat. A Társaság tulajdonában és irányítása alatt álló cégcsoport (a WING Csoport) mai struktúrája a Társaság 2009-es alapítását követően alakult ki, de a leánycégek, valamint a befektetési és fejlesztési portfólió cégeinek története korábban kezdődött.

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

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

A WING Csoport az 1999-es kezdetektől az elmúlt 20 évben nagy átalakuláson, bővülésen, fejlődésen ment keresztül, de kezdetektől nem változott a többségi tulajdonos Veres Tibor, a WING Zrt. (2007-ig Wallis Ingatlan Zrt.) elnök-vezérigazgatója Noah M. Steinberg, és gazdasági vezérigazgató-helyettese Szűcs Ferenc, valamint a tervezési üzletág vezetője, az Aspectus Architect Zrt. (korábban Wing Tervező Zrt.) vezérigazgatója, Szerdahelyi László személye és szerepe.

A WING Csoportot érintő 1999 és 2017 közötti főbb eseményeket az Alaptájékoztató tartalmazza.

2017 Átadásra került az Ericsson Székház és az ibis Styles Budapest Airport Hotel, míg elkezdődött a Skylight City felújítása, az East Gate Business Park további bővítése és az Ericsson Székház mellett tervezett Univerzum irodaház fejlesztésének előkészítése is. Mindezek mellett elindult a Társaság lakófejlesztési üzletága is, a Kassák Residence lakópark fejlesztésének előkészületeivel. Több ingatlan, illetve társasági részesedés értékesítésre került 2017-ben: a Serverinfo Kft.-ben meglévő üzletrészek, a DÜP Délpesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok, a WPR Nonus Kft. 100%-os üzletrésze, valamint a WING Csoport 16,6%-os résztulajdonában álló WEBC Kft.-ben lévő, West End Business Center elnevezésű irodaház. A WING Csoport három akvizíció során bővítette portfólióját. Megvásárolta

az Átrium portfoliót (Eurocenter - Budapest, Family Center és Praktiker - Szombathely), az Európa Center logisztikai parkot (iroda és raktárbázis) és az Üllői út 807. szám alatt található fejlesztési telket. A Praktiker áruházat, mint önálló ingatlant a projekt cég 2019 második negyedévében értékesítette. 2017-ben megkezdte a befektetés-szervezési tevékenység végzését a WING Csoport két új társasága az ARCADIA és a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt., melyek elsődleges célja, hogy cégcsoporton belüli, valamint független befektetők bevonásával ingatlanalapokat hozzanak létre és kezeljenek.

Skylight City – felújítás, A kategóriás irodaház kialakítása. Cím: 1130 Budapest, Róbert Károly krt. 54-56. Bérbe adható terület: 20.205 m². Bérlo: Alza, Bosch, Országos Rendőr-főkapitányság. Az átadás több lépcsőben történt és 2018-ban zárult. Az épület építészeti és funkcionális átalakításával egy modern, környezettudatos és inspiráló munkakörnyezetet biztosító irodaház valósult meg.

East Gate Business Park újabb ütemének fejlesztése. Elhelyezkedés: Budapest északi határán, az M0-M2-M3 autópálya találkozásánál. 25.000 m² terület (iroda 10%, raktár 90%) fejlesztése megtörtént 2017-ben. Fejlesztést követően a teljes bérbeadható terület: kb. 100.000 m², a további fejlesztési potenciál 44.000 m².

Európa Center – akvizíció. Cím: 1044 Budapest, Ezred u. 1-3. Bérbeadható terület: 75.000 m². Jelenlegi legnagyobb bérlok: E-Digital, Scitec. 2017 június végén történt meg az adásvételi megegyezés a Terra Invest Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt-vel a Megyeri-híd lábánál és az M0-ás körgyűrű mellett elhelyezkedő ipari parkról. A WING Csoport célja a továbbiakban Login Business Park néven működő ipari park city-logisztikai központtá tétele a régióban.

Retail portfolió vásárlása. A 2017 decemberében megvásárolt retail portfolió egy budapesti (Eurocenter) és két szombathelyi (Family Center, Praktiker) ingatlant foglal magában.

Euro-Center – óbudai bevásárlóközpont. Cím: 1032 Budapest, Bécsi út 154. Bérbeadható terület: 22.600 m². Legnagyobb bérlok: Interspar, Euro Center Cinema.

Family Center – szombathelyi bevásárló központ. Cím: 9700 Szombathely, Varasd u. 1. Bérbeadható terület: 10.700 m². Legnagyobb bérlok: Media Markt, C&A, Hervis.

Praktiker – Praktiker üzlethelysége Szombathelyen. Cím: 9700 Szombathely, Rozsnyó u. 1. Bérbeadható terület: 7.800 m². Az ingatlan 2019 második negyedévében értékesítésre került.

Üllői út 807. – fejlesztési telek. Cím: 1182 Budapest, Üllői út 807. Teljes terület: 142.643 m². A fejlesztési célból megvásárolt belterületi telken első ütemben egy repülési oktatóközpont épült a Wizz Air számára, amely az épületre hosszú távú bérleti szerződést írt alá 2018-tól kezdődően.

2018 Az év első felében az Ericsson székház átadásának véglegesítését követően értékesítésre került az ingatlant tulajdonló projekt cég, a WEPMARK Kft. a WING Csoport által létrehozott ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt ARCADIA I. és ARCADIA II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap számára.

A WPR Alfa Kft. a 2018. június 15-én lejáró hitelszerződés refinanszírozására 31 000 000.- EUR összegű, 5 éves futamidejű kölcsönszerződést írt alá az Unicredit Bank Zrt-vel. A kölcsönszerződés aláírásával a WPR Alfa Kft. finanszírozása kedvező feltételekkel hosszú távon biztosított.

Az East Gate Business Park Kft. az eredetileg 2019. december 31-én lejáró, megközelítőleg 44.000.000.- EUR összegű projektfinanszírozási hitelét a lejárat előtt kedvezőbb feltételekkel újraserződte a korábbi finanszírozó Unicredit Bank Zrt.-vel.

Az új hitel 10 éves futamidejű és kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel.

Befejeződött a SkyLight City irodaház átalakítása (2018-as átadást követően 100%-os kihasználtság), sikeresen megtörtént az Infopark D irodaház vételének zárása (a WING Csoport által létrehozott GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt GLADIÁTOR II Ingatlan Befektetési Alap által), illetve a Magyar Telekom Székház átadása (2018. negyedik negyedév). A Kassák Residence lakásfejlesztés építési munkái folyamatban vannak, valamint újabb lakásfejlesztési projekt indult Metropolitan Garden néven.

Az első sikeres kötvénykibocsátás után a Csoport 2018-ban újabb jegyzés és aukciós eljárás keretében a kibocsátott kötvények össznévértékét 60 000 000 euró összegre növelte, részben a korábbi kötvények cseréjével, részben pedig új kibocsátással. A WING Csoport értékesítette a Morgan Stanley-vel és a CC Real-lal közösen tulajdonolt MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft-ben lévő 16,6%-os üzletrészt. A tranzakcióval a MOM PARK Bevásárlóközpont és irodaház kikerült a Csoport ingatlanportfóliójából.

Az év második felében a WING Csoport megállapodást kötött a Studium irodaház (1093 Budapest, Czuczor utca 1.) projektjét finanszírozó MHB-BANK AG-val, mely alapján a fennálló hiteljogviszony 2019. első negyedévében lezárásra került.

A cégcsoportba tartozó TSZ DEVELOPMENT Kft. az Unicredit Bank Hungary Zrt. és K&H Bank Zrt. hitelezőkkel a Telekom HQ ingatlan fejlesztéshez kapcsolódóan kedvező kondíciókkal Hitelszerződés Módosítást írt alá, mely alapján a Hitelezők megnövelt összegű hitelkeretet bocsátottak a Társaság rendelkezésére.

A WING Csoport 100%-os tulajdonában lévő Euréka Park Kft. megvásárolta a székesfehérvári Lakeside Hotelt tulajdonló Medius Tours Kft. üzletrészenek 24%-át.

Az Üllői út 807. szám alatti telken a Wizz Air számára épülő repülési oktatóközpont fejlesztése befejeződött, és a légitársaság a felépítendő épüleegyüttesre hosszú távú bérleti szerződést írt alá.

A WING Csoport a Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt befektetési alapokon keresztül 2018. végén további ingatlanokat vásárolt. A Boreasz Ingatlan Befektetési Alap megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt-től a Budapest I. Krisztina körút 55. szám alatt található irodaházat, valamint a Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap a Siemens Zrt.-től megvásárolta a Budapest XIV. kerület Gizella út 39-57. szám alatti irodaparkot. 2018. decemberben a WING Csoport értékesítette az Angyal Irodaház Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. üzletrészenek 100%-át és ezzel egyidejűleg a TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt. (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 48.) felé intézkedett a hitel visszafizetése iránt.

Szófiai irodaházak vásárlása. Elhelyezkedés: Bulgária, Szófia. 2018 márciusában két irodaházat vásárolt meg a WING Csoport Szófiában, a Gorba EOOD cégen és a Yorven EOOD cégen keresztül (bérbeadható terület: 8.000 m² és 770 m²). A két 100%-os kihasználtsággal működő ingatlan üzemeltetését és bérbeadását a WING Csoport végzi helyi partner bevonásával.

Kassák Residence – lakófejlesztés. Cím: 1138 Budapest, Kassák Lajos utca. I. ütemben 231 lakás kialakítása 52.500 m²-en, a 3 ütemből álló projekt részeként összesen kb. 700 lakás épül meg, melynek I. üteméhez a finanszírozást az OTP Bank Zrt. biztosítja. Az I. ütem építési munkálatai megkezdődtek, folynak a falazási, gépészeti, valamint elektromos alapszerelési munkák, tervezett átadás 2019 vége.

Univerzum – irodaház fejlesztés. Cím: 1111 Budapest, Magyar Tud krt. 11. A WING Csoport a WEPMARK Kft. megbízásából megkezdte a WEPMARK Kft. tulajdonában

lévő Ericsson Székház melletti építési területen megvalósítható irodaház fejlesztési projekt előkészítését. Fejlesztés utáni bérbeadható terület: 21.300 m². Az előbérleti tárgyalások 2018 első félévében sikeresen lezajlottak a Siemens-Evosofttal, így az épület egésze 100%-os bérbeadottsággal fog működni 2021-től. **Infopark D – irodaház megvásárlása.** Cím: 1117 Budapest, Gábor Dénes u. 2. Bérbeadható terület: 18.552 m². Jelenlegi legnagyobb bérlők: Strabag, IBM, Semcon, DBH. Az ingatlan a WING Csoport által létrehozott GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt GLADIÁTOR II Ingatlan Befektetési Alapba került.

Krisztina 55 – irodaház megvásárlása. Cím: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. Bérbeadható terület: 20.736 m². Az ingatlant a WING Csoport által létrehozott GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Boreasz Ingatlan Befektetési Alap vásárolta meg.

Siemens – irodaház campus megvásárlása. Cím: 1143 Budapest Gizella út 39-57. Bérbeadható terület: 40.000 m². Jelenlegi legnagyobb bérlők: Siemens, i-Cell, Prolán Elektronikai Gyár., Sysdata. Az ingatlant a WING Csoport által létrehozott GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap vásárolta meg. Az akvizíció finanszírozására a Gladiátor III. Ingatlanbefektetési Alap hitelszerződést írt alá a K&H Bank Zrt.-vel. A korábbi tulajdonossal, a Siemens Zrt.-vel aláírásra került egy hosszú távú bérleti szerződés.

Angyal – irodaház értékesítése. Cím: 1094 Budapest Angyal út 1. A WING Csoport cégcsoportjába tartozó WINGEUROPE Zrt. 2018 év végén értékesítette a tulajdonában lévő Angyal Irodaház Kft. 100%-os mértékű üzletrészenek tulajdonjogát, és ezzel egyidejűleg a TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt. hitele visszafizetésre került. A vevővel kötött megállapodás alapján a WING Csoport tulajdonában lévő Urban Construct Kft. fővállalkozói szerződést kötött az épület átépítésére vonatkozóan, melynek munkálatai 2019-ben megkezdődnek.

Metropolitan Garden – lakófejlesztés. Cím: 1135 Budapest Országbíró utca 50-54. A WING Csoport második lakásfejlesztési projektje a XIII. kerületben, a Béke tér közelében található. Az egy ütemből álló fejlesztés során 107 darab lakás fejlesztése történik, összesen nettó 6.700 m² értékesíthető területtel.

2019 A WING Csoport az évet további ingatlanok megvásárlásával kezdte. A Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt.-től a 1117 Budapest, Szerémi út 4. (illetve Kaposvár utca 3-11.) szám alatt található irodaházat, valamint a Gladiátor V. Ingatlan Befektetési Alap megvásárolta az Infopark B, C, I Irodaházakat (1117 Budapest, Magyar Nobel-díjasok útja). Az Infopark épületek vételárának refinanszírozására 29.000.000,- EUR összegben hitelszerződést kötött a HYPO NOE Landesbank und Niederösterreich und Wien AG-vel (A-3100 St. Pölten, Hypogasse 1, Ausztria). A WINGPROP Zrt. megvásárolta a Budapest IX. kerületében telekingatlannal rendelkező S-HOTEL Fejlesztő Kft. 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát, valamint értékesítette a tulajdonában lévő V175 Irodaház Kft. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) 100%-os üzletrészenek tulajdonjogát, és ezzel egyidejűleg a CIB Bank Zrt. felé visszafizetésre került a társaság fennálló hitele. A WINGPROP Zrt. tulajdonában lévő PROPPIN Kft. megvásárolta a Liget Center Irodaházat (1068 Budapest, Dózsa György út 84/A), mely jelenleg kb. 100%-os kihasználtsággal működik, amely akvizíció finanszírozására a PROPPIN Kft. a Raiffeisen Bank Zrt.-től 9.000.000,- EUR összegű hitelt vett fel. A WING-csoport cégcsoportjába tartozó Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Boreasz Ingatlan Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) keresztül értékesítette az 1013 Budapest, Krisztina körút 55. szám alatt található

Irodaház ingatlant 2019. április 18. napján. A WINGHOLDING tulajdonában lévő WINGPROJEKT 6 Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) a 2018. decemberben a projektet finanszírozó MHB-BANK AG-val (székhely: Niedenau 61-63, 60325 Frankfurt am Main, Németország) kötött megállapodása szerint a bankkal fennálló hiteljogviszonyát 2019. április 24-én teljes egészében lezárta a teljes hitelösszeg visszafizetésével. A WING-csoportba tartozó WING Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) 2019. április 29-én megszerezte az Elitur Invest Zrt. (1124. Budapest, Lejtő út 17. A. ép.) részvényeinek kizárólagos tulajdonjogát, mely tranzakció eredményeként közvetetten a Strabag Property and Facility Services Zrt. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) kizárólagos tulajdonosává a társaságot alapító WING Zrt. vált. A LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) 2.920.000.000.- forint keretösszegben. A kölcsön célja a Metropolitan Garden lakófejlesztés finanszírozása. 2019 elején elindult a WING Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje a XIII. kerületben, a Szabolcs utcában, illetve az év második negyedében a Wing csoport megvásárolta a MOM-Park MFC Kft. üzletrészenek 100%-os tulajdonjogát, valamint értékesítette a tulajdonában lévő szombathelyi Praktiker áruházat. A WINGHOLDING Zrt cégcsoportjába tartozó WING Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy u. 7; cégjegyzékszám: 01-10-042336) Üzletrész Adásvételi Szerződéssel 2019. május 21-én értékesítette a tulajdonában lévő Wingprojekt 6 Kft. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-738999) („Társaság”) 100%-os mértékű üzletrészenek tulajdonjogát, amely Társaság tulajdonában áll a Corvinus Oktatási Épület és Studium Irodaház.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-307180) 2019. negyedik negyedében – logisztikai fejlesztés céljából - megszerezte a természetben Fót belterületen elhelyezkedő, kivett beruházási terület megjelölésű, összesen 139 547 m² területű ingatlan tulajdoni jogát.

A Kibocsátó a jelen kötvényprogram keretében, 2019.07.09. napján, három kötvénysorozat kibocsátása útján összesen 82.037.000, -EUR és 3.831.000.000 HUF összegben vont be tőkét.

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WING IHC Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2019. őszén megvásárolta a Lisala sp.z.oo. (székhely: A1 Szucha 6, 00-582 Warsaw, Lengyelország; KRS no. 0000532691) 100%-os üzletrészt. A Lisala sp.z.oo. tulajdonolja a Varsói Értékpapír Tőzsdén (GPW) jegyzett vezető lengyel ingatlanfejlesztő ECHO Investment S.A. 55,96%-os tulajdonrészét megtestesítő 230.930.856 db törzsrészvényét.

Szerémi út 4. – irodaház megvásárlása. Cím: 1117 Budapest, Szerémi út 4. Bérbeadható terület: 12.000 m². Az ingatlant a WING Csoport által létrehozott GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap vásárolta meg.

Infopark B, C, I – irodaházak megvásárlása. Cím: 1117 Budapest, Magyar Nobel-díjasok útja. Bérbeadható terület: 30.100 m². Legnagyobb bérlők: Nissan, Pöyri Erőterv, Siemens Mobility, Pepsi. Az ingatlan a WING Csoport által létrehozott GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor V. Ingatlan Befektetési Alapba került. Az akvizíció finanszírozására a Gladiátor V. Ingatlanbefektetési Alap refinanszírozási hitelszerződést írt alá a HYPO NOE Landesbank und Niederösterreich und Wien AG-vel.

PROWIN Ingatlanfejlesztő Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Liget Center irodaház** Cím: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/A. Bérbeadható terület: 7.000 m². Legnagyobb bérlők: Heineken Hungária Sörgyárak Zrt., Omnicom Media Group Hungary Hirdetési Szolgáltató Kft., DDB Reklámügynökség Kft. A két épületrészből álló ingatlanon, belül az irodaház 98%-os kihasználtsággal rendelkezik, a mellette lévő auditorium épület pedig egy a későbbiekben megvalósítandó fejlesztés helyszíne.

ELITUR Invest Zrt. megvásárlása. Cím: 1124 Budapest, lejtő út 17. A ép. A WING Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) 2019. áprilisában megszerezte az Elitur Invest Zrt. részvényeinek kizárólagos tulajdonjogát, mely tranzakció eredményeként a Strabag Property and Facility Services Zrt.-ben (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) meglévő 49%-os részesedését 100%-ra emelte. Magyarország piacvezető ingatlanüzemeltetőjeként országosan közel 3,4 millió m² épületet és 11,3 millió m² külterületet üzemeltet napi 24 órában. Közel 20 mrd Ft éves árbevétellel rendelkezik. A cég NEO Property Services Zrt. néven folytatja a tevékenységét.

Az ELITUR Invest Zrt. 2019. szeptember 20-án 7 éves futamidejű hitelszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) 16.500.000,- eurónak megfelelő forint összegben a NEO Property Services Zrt. részvények vételárának részbeni refinanszírozására.

Magyar Telekom székház A 2018-ban átadott Magyar Telekom székház - amely mintegy 58 ezer m²-es irodaterületével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése - bérlője 2019. első felében jelezte, hogy élni kíván a bérbeadható területének bővítésére vonatkozó opciójával, ami az 54 ezer m²-en felül további 4,4 ezer m² kialakítását és bérletét jelenti. Ezzel az épület 100%-a a Magyar Telekom használatába került.

Park West – lakófejlesztés. Cím: 1134 Budapest, Szabolcs utca 15-25. Értékesíthető terület: 14.600 m². A WING Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje a XIII. kerületben, a Városliget vonzáskörzetében található. A fejlesztés során 229 darab lakás fejlesztése történik. Az építési engedéllyel rendelkező projekt 2019 első félévében elindult, az átadás előreláthatólag 2021-ben megtörténik.

2020. Az évet meghatározó koronavírus járvány és az ennek következtében megváltozott gazdasági és társadalmi környezet a WING csoportra is hatással volt, de üzleti tevékenységét így is sikeresen folytatta.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő Living Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási szerződést írt alá a CIB Bank Zrt.-vel 6 715 553 085.- forint keretösszegben. A kölcsön célja a Park West lakófejlesztés I. ütemének finanszírozása.

A Kibocsátó a WINGHOLDING Zrt. konszolidációs körébe tartozó Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Gladiátor III. Ingatlanbefektetési Alap 2020. március 20-án 9 000 000.-EUR keretösszegben fejlesztési hitelszerződést írt alá a K&H Bank Zrt.-vel. A hitel célja a Siemens Campus részeként a Gizella Loft irodaház fejlesztésének finanszírozása.

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WING IHC Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2020. február 14-i hatállyal értékesítette a 100%-os tulajdonában lévő Lisala sp.z.oo. (székhely: A1 Szucha 6, 00-582 Warsaw, Lengyelország; KRS no. 0000532691) 7,18%-os mértékű részesedését.

A Kibocsátó közvetett többségi tulajdonában lévő Lisala sp.z.oo., mint az ECHO Investment S.A. 55,96%-os tulajdonosa a lengyel jogszabályi kötelezettségeinek eleget

téve nyilvános tőzsdei ajánlat keretében megvásárolta az ECHO Investment részvényeinek 10,04%-át megtestesítő 41.44.928 darab törzsrészcsejt. A tranzakcióra a Nyilvános Ajánlattételről, a Pénzügyi Eszközök Szabályozott Piacra Történő Bevezetésére Vonatkozó Feltételekről és a Nyilvános Társaságokról szóló lengyelországi 2005. évi július 29-i törvény alapján került sor.

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

2020. első felében a Társaság tovább folytatta sikeres kötvénykibocsátási tevékenységét a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretén belül, mely során összesen 54,7 milliárd Ft névértékű kötvény forgalombahozatalára került sor. A Kibocsátó 2019. december 13-án rendkívüli tájékoztatást tett közzé arról, hogy rövid futamidejű finanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel. A Kibocsátó 2020. június 24-én a teljes 45 000 000.- EUR keretösszegű hitelt visszafizette az OTP Bank Nyrt. részére és hitelkeret megszűnt.

2020. szeptemberben a Kibocsátó részvény adásvételi szerződést írt alá a NEO Property Services Zrt., mint leányvállalata alaptőkéjének 100%-át megtestesítő részvénycsomag átruházása tekintetében. A tranzakció – a szerződés feltételeinek teljesülését követően – 2021-ben sikeresen lezárult.

A WING Csoport tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. által tulajdonolt, Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m² területű ingatlan tervezett logisztikai fejlesztésének előkészítési munkálatai folytatódtak. A telken 2021-ben megkezdődhet a logisztikai fejlesztés első üteme.

A WING Csoport megkezdte a tulajdonában lévő TCW Liget Kft. által tulajdonolt budaörsi Terra Liget irodaház átalakításának, felújításának munkálatait, melyek az épület leendő használójának igényei alapján készülnek el 2021-ben.

A Társaság ingatlanbefektetési piaci szerepvállalása 2020-ban is folytatódott. Ennek során:

ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. értékesítése. A Társaság közvetlen tulajdonában lévő WINGSERVE Kft. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.) adásvétel útján 2020. március 11-én értékesítette a tulajdonában lévő ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeinek 100%-át.

Irodaházak vásárlása. A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő WINMARK Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonába került a 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található ingatlan és az azon meglévő, valamint fejlesztés alatt álló irodaházak. Az akvizíció finanszírozására a WINMARK Kft. 2020. júniusban 10 éves futamidejű hitelkeret szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel 58.000.000,-EUR keretösszegben.

Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeinek értékesítése. A Kibocsátó tulajdonában lévő WINGPROP Zrt. értékesítette a Skylight City irodaházat tulajdonló Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeit.

A Társaság ingatlanbefektetési tevékenysége mellett folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét is:

Siemens-evosoft irodaház fejlesztésének befejezése. Sikeresen befejeződött a Siemens-evosoft irodaház fejlesztése, melynek teljes bérbeadható területe meghaladja a

21 ezer m²-t. Az épület a XI. kerületben a Duna parton helyezkedik el, közvetlenül a szintén a Wing csoport által fejlesztett Ericsson irodaház mellett.

Gizella Loft irodaház átadása. A Siemens Campus részeként a Gizella Loft irodaház átadása 2020. Q3-ban megtörtént. Az összesen 8.500 m² irodaterülettel rendelkező ingatlan 63%-ára (5.360 m²) előbérleti szerződést kötött a Társaság a TÜV Rheinland-dal.

Liberty irodaház fejlesztése. Elkezdődött a IX. kerületben a Liberty irodaház fejlesztése összesen 41 ezer m² bérbeadható területtel, mely vegyes kialakítású projektként, irodaház mellett a tervek szerint hotelfunkcióval is rendelkezni fog.

Ipari ingatlanfejlesztés. A Társaság 2020-ban folytatta ipari ingatlanfejlesztési tevékenységét is. Az East Gate Business Park Kft. főtí ingatlanán a mintegy 18.000 m² bérbeadható területtel rendelkező „C” csarnok 2020. januári átadását és bérbeadását követően 2020. augusztusban megkezdődött a 9.200 m²-es „D3” csarnok kivitelezése. A Wipeuropa Kft. 2020. szeptemberben elindította a Login Business Park új, 5.200 m²-es épületének kivitelezését. Mindkét épület átadása 2021-ben megtörtént.

Lakóingatlan fejlesztés. A WING Csoport lakásfejlesztési üzletágának első projektje a XIII. kerületben Kassák Residence néven a LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapban valósul meg, melynek befektetési jegyeit a WING Csoport tulajdonolja. A lakások átadása 2020-ban megtörtént.

A lakásfejlesztési üzletág második projektje a Metropolitan Garden szintén a XIII. kerületben valósult meg. 2021. év végéig a lakások átadásra kerültek a vevőknek.

A Park West lakófejlesztés – amely szintén a XIII. kerületben található – I. fázisának szerkezete 2020-ban elkészült, a lakások kialakítása megkezdődött. A lakások 73%-a értékesítésre került. Ezzel párhuzamosan 2020. Q4-ben elkezdődtek a II. ütem fejlesztésének előkészítési munkálatai. E fejlesztés során 234 lakás építése történik, amiből év végéig 36 lakás már értékesítésre került, mely szint 2021. Q2 végére 80-ra emelkedett. A három ütemben megvalósuló, összesen 700 lakásos társasházfejlesztést a Living Szabolcs Kft. végzi. A projekt-társaság üzletrészeinek 45%-a a WING Csoporttól független Shael Kft. tulajdonában van.

2019. decemberben a Kassák lakásfejlesztési projekt II. üteme, a Kassák Passage fejlesztése is elindult. Az összesen 262 lakásból álló fejlesztésen a szerkezetépítési munkálatok 2020-ban elkezdődtek és szerződést kötöttünk a generálkivitelezői munkálatokra. A fejlesztés átadása 2022. második felében várható.

2021. A 2021-re áthúzódó koronavírus járvány és annak hatásai ellenére a Társaság folytatta ingatlanfejlesztési és ingatlanbefektetési tevékenységét is, amely során több fejlesztési projekt és tranzakció megvalósítására is sor került.

A Kassák lakásfejlesztési projekt II. üteme a 262 lakásból álló Kassák Passage fejlesztése 2021-ben folytatódott, a szerkezetépítés megtörtént. A fejlesztés átadása 2022. második felében várható. A projekt finanszírozására a Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel összesen 9 355 305 000.- forint keretösszegben.

A Park West lakásfejlesztési projekt 229 lakásból álló I. ütemének fejlesztésének befejezése, a lakások átadása 2022 első negyedévében megtörténik. A Park West lakófejlesztés II. ütemének fejlesztése 2021-ben elkezdődött. A Kibocsátó 55%-os tulajdonában lévő Park West 2 Kft. által végzett fejlesztés során 234 lakás építése történik.

A Kibocsátó tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. által tulajdonolt, Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m² területű ingatlanon tervezett logisztikai fejlesztés I. ütemének fejlesztése megkezdődött, az átadás 2022-ben várható. **NEO Property Services Zrt. értékesítése.** Székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7. A Kibocsátó 100%-os tulajdonában lévő NEO Property Services Zrt. értékesítésére 2020. szeptemberben aláírt szerződés feltételeinek teljesülését követően a tranzakció 2021. február 26-án sikeresen lezárult.

WINMARK Kft. 100%-os mértékű üzletrészenek értékesítése. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7. A Kibocsátó 2021. április 27-én Üzletrész Adásvételi Szerződést kötött a tulajdonában lévő WINMARK Kft. 100%-os mértékű üzletrészenek értékesítéséről, amely Társaság tulajdonában áll a 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található Ericsson-székház és evosoft-székház. A tranzakció zárása a függő feltételek teljesülését követően május 12-én megtörtént.

AKKO Invest Nyrt. részvényvásárlás. A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő MEVINVEST Vagyonkezelő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2021. május 26-án részvény adásvételi szerződések keretében megvásárolt összesen 10 040 112 db AKKO Invest Nyrt. (1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5.) törzsrészvényt. A megvásárolt törzsrészvények az alaptőke 30,10%-át képviselik.

Terra Liget irodaház értékesítése. Cím: 2040 Budaörs, Terrapark, Liget u. 12. A WING Csoport a tulajdonában lévő TCW Liget Kft. által tulajdonolt budaörsi Terra Liget irodaház átalakításának, felújításának munkálatai 2021. első felében befejeződtek és az ingatlan eladásának folyamata lezárult.

Kassák Residence átadása. Cím: 1138 Budapest, Kassák Lajos utca. A Társaság 2017-ben üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette. Első projektje a XIII. kerületben megvalósuló, három ütemből álló fejlesztés, melynek első üteme a Kassák Residence. A 232 lakásból álló projekt értékesítése 2021. második negyedévében lezárult.

Ipari ingatlanok átadása. A Társaság 2021-ben folytatta ipari ingatlan fejlesztési tevékenységét is. Az East Gate Business Park Kft. fóti ingatlanán (Cím: 2151 Fót, Akácos) 2021. júniusban átadásra került a 9.200 m²-es D3” csarnok.

A WING Csoport 2020. szeptemberben elindította a Login Business Park (Cím: 1044 Budapest, Ezred u. 1-3.) új, 5.200 m²-es épületének fejlesztését, aminek átadására 2021. harmadik negyedévében került sor.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09- 296181) a 2021. augusztus 25-én kötött ingatlan adásvételi szerződés aláírását követően megszerezte a természetben 1182 Budapest, Üllői út - Halomi út által határolt területen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 22 hektár nagyságú belterületi ingatlant. A társaság az ingatlant fejlesztési célból vásárolta meg.

A 2021. szeptember 20-án megtartott kötvényszerződés aukción a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretén belül összesen 25,3 milliárd Ft névértékű kötvény forgalombahozatalára került sor.

2021. július 7-én a WINGPROP Zrt. Üzletrész Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő WIPEUROPA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.; Cg. 01-09-291114) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítésére. Az üzletrész adásvételi tranzakció 2021. november 9-én sikeresen lezárult.

A Kibocsátó a Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) és a Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) keresztül adásvételi szerződéseket írt alá külön

a budapesti INFOPARK-ban lévő B, C, I és külön a D jelű irodaházak vonatkozásában, mely adásvételi szerződések hatályba lépési feltételei bekövetkeztek. A Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap által aláírt INFOPARK B, C, I épületekre vonatkozó adásvételi tranzakció zárása 2021. november 15-én megtörtént.

Az INFOPARK D épületre vonatkozó adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését követően 2021. december 14-én sikeresen lezárult.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő, ParkWest 2 Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg. 01-09-355847) projektfinanszírozási szerződést írt alá a CIB Bank Zrt.-vel (1027 Budapest, Medve utca 4-14.) 7 516 801 971.- forint keretösszegben. A kölcsön célja a Park West lakófejlesztés II. ütemének finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

A Kibocsátó cégcsoportjába tartozó WINGEUROPE Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-10-046505) Befektetési Jegy Adásvételi Szerződés alapján megszerezte a SKY I. Magántőkealap (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.; magántőkealap nyilvántartási szám: 6122-142) befektetési jegyeinek 78%-át megtestesítő értékpapírcsomag tulajdonjogát.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló LOGIWIN Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: 01-09-389283) üzletrész adásvételi előszerződést kötött az Airport City Ingatlanbefektetési Kft. (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6. Gateway Office Park 3. torony 4. emelet, cégjegyzékszáma: 01-09-733292) és az Airport City Phase B Ingatlanbefektetési Kft. (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6. Gateway Office Park 3. torony 4. emelet, cégjegyzékszáma: 01-09-860608) üzletrészei 100%-ának megvásárlására. A végleges adásvételi szerződés aláírása és a tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő PROPWIN Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: 01-09-337791) a RAIFFEISEN Bank Zrt.-vel (székhely: 1133 Budapest, Váci út 116-118.; cégjegyzékszám: 01-10-041042) refinanszírozási és fejlesztési hitelkeretszerződést kötött összesen 21 297 500,- EUR összegben. A fejlesztési hitelkeret célja a LIGET CENTER irodaház fejlesztési projekt finanszírozása. A hitel a hitelkeretszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően hívható le.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő MAGNUM HUNGARIA INVEST Kft. (székhely: 1032 Budapest, Bécsi út 154.; cégjegyzékszám: 01-09-684436) a SBERBANK MAGYARORSZÁG Zrt.-vel (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 1-3.) és az MKB BANK Nyrt.-vel (székhely: 1056 Budapest, Váci u. 38.) összesen 36 400 000,-EUR keretösszegben refinanszírozási és fejlesztési hitelkeretszerződést írt alá, mely alapján 2021. december 22-én megkezdődött a hitel folyósítása. A hitelkeret a korábbi akvizíciós hitelt refinanszírozza, valamint az EUROCENTER Bevásárlóközpont felújításának finanszírozását szolgálja.

A Kibocsátó 2021. december 21-én rendkívüli tájékoztatást tett közzé, melyben tájékoztatta a befektetőket hogy a közvetett tulajdonában álló LOGIWIN Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) üzletrész adásvételi előszerződést kötött az Airport City Ingatlanbefektetési Kft. (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6. Gateway Office Park 3. torony 4. emelet) és az Airport City Phase B Ingatlanbefektetési Kft. (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6. Gateway Office Park 3. torony 4. emelet) üzletrészei 100%-ának megvásárlása tárgyában. Az üzletrész adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését és a végleges adásvételi szerződés aláírását követően 2022. január 27-én sikeresen lezárult. A Kibocsátó az Airport City akvizícióval a logisztikai portfólióját kívánja bővíteni.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzék szám: 01-09-307180) 2022. február 1-én hitelszerződést írt alá az Unicredit Bank Hungary Zrt.-vel (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) 12.100.000,-EUR keretösszegben. A hitelkeret célja az EAST GATE PRO logisztikai fejlesztés első ütemének finanszírozása. A hitelszerződés értelmében a lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

Kibocsátó 2022. február 15. napján sikeres kötvényaukciót tartott az NKP keretein belül, mely során 8,73 milliárd Ft forrást vont be. A sikeres kötvényaukció alapján került sor a Kibocsátásra.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő LOGIWIN Ingatlanfejlesztő Kft. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzék szám: 01-09-389283.) hitelkeret szerződést írt alá az ERSTE Bank Hungary Zrt.-vel (1138 Budapest Népfürdő utca 24-26.) 35.000.000,- euró összegben. A hitel célja az AIRPORT CITY Logisztikai Park vételárának refinanszírozása. A hitel a hitelszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően hívható le.

4.4. Az alkalmazottak létszáma az információs dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén

A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2020-ban 1.239 fő, melyből a Neo Property Services Zrt. létszáma 637 fő, a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 443 fő.

4.5 Hitelminősítés

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin, a továbbiakban Hitelminősítő) első alkalommal 2019-ben végezte el a Kibocsátó hitelminősítését, amely során a Kibocsátóhoz BB/stable, míg az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához BBB- minősítést rendelt. A Hitelminősítő 2020. áprilisban, a COVID-19 járvány tetőzése és az emiatt megnövekedett gazdasági bizonytalanság közepette felülvizsgálta a Társaság hitelminősítését, melynek eredményeképpen a Kibocsátó minősítését a befektetési kategóriát jelentő B+/stable-re, az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához rendelt minősítést a szintén befektetési kategóriát jelentő BB- minősítésre módosította. A Hitelminősítő 2021.04.29-én az éves review keretében újabb felülvizsgálatot végzett, amely során a 2020-as minősítést megerősítette. A Hitelminősítő 2021. augusztus 3-án közzétette minősítés felülvizsgálatát, melyet a 2021. szeptember 20.-ai kötvénykibocsátásra tekintettel a Hitelminősítő felülvizsgált, melynek eredményét 2021. szeptember 16-án közzétette.

A Kibocsátásra tekintettel a Hitelminősítő felülvizsgálta a minősítést, melynek eredményét 2022. január 27-én közzétette. A Kibocsátó hitelminősítése B+, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósság (ideértve a Kötvényeket is) vonatkozásában a hitelminősítés B+.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra és az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságára (ideértve a Kötvényeket is) vonatkozó minősítése elérhető a Hitelminősítő honlapján (<https://www.scooperatings.com/#!search/research/detail/169937EN>) és a Kibocsátó honlapján is, angol nyelven.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények esetében azok lejáratáig a hitelminősítést évenként felülvizsgáltatja, a felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen tájékoztatja a befektetőket a megfelelő közzétételi helyeken, továbbá a fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonost, amelynek a kapcsolattartási adatait (MNB esetében: nkp@mnbb.hu) a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó közvetlenül is értesíti az éves felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen.

A hitelminősítés elkészítéséhez a Kibocsátó a Hitelminősítő rendelkezésére bocsátott minden szükséges információt és adatot, amelyek valóságáért felelősséget vállalt, ideértve a szabályszerűen elfogadott olyan üzleti tervét, amelyben a Kibocsátó az általa megjelölt célra sikeres kötvénykibocsátással számolt.

A Kibocsátó a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a Hitelminősítő rendelkezésére bocsátja és a minősítés során vele mindenben együttműködik, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy az MNB és a Hitelminősítő a Kibocsátó, valamint a kibocsátásra kerülő értékpapír minősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát, a kapcsolódó rating riportokkal együtt a honlapján közzétehesse.

5. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

A Társaság üzleti tevékenységének részletes bemutatását az Alaptájékoztató tartalmazza.

5.1. A társaság működésének és fő tevékenységi köreinek ismertetése

A WING Csoport olyan komplex ingatlanvállalkozás, amelynek célja az ingatlanfejlesztési, ingatlanbefektetési és ingatlangazdálkodási lehetőségek kiaknázása. A WING Csoport tevékenysége három fő csoportba sorolható:

- (a) Ingatlanfejlesztés;
- (b) Ingatlanbefektetés;
- (c) Ingatlangazdálkodás;

5.1.1. Ingatlanfejlesztés

A WING Csoport komplex ingatlanüzleti tevékenységet végez és nem egy egytermékes vállalkozás, mely a termék (pl. egy irodaház) értékesítése után megszűnhet. Emellett a WING Csoport az adott fejlesztéstől függetlenül is komoly ingatlanvagyonnal gazdálkodik. A WING Csoport sikeres története mellett e két tényező inherensen járul hozzá a WING Csoport vállalásaival kapcsolatos szavahihetőség érzetéhez, a WING Csoport kiemelkedően pozitív imázsához.

A WING Csoport kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az irodaingatlanok állnak. Az irodaingatlanok piaca a budapesti, kereskedelmi ingatlanpiac legnagyobb és egyben leglikvidebb szegmensét teszi ki. Erre a piaci szegmensre történelmileg és összességében a legtöbb, új irodaingatlant a Társaság fejlesztette. A WING Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ezen a szegmensen belül a Csoport különösen az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát dominálja. Mindezekon túl a WING Csoport rendelkezik sikeres retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, és üzemeltetési tapasztalattal is. A Csoport 2017 végén üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette, melynek eredményeként 2018-tól több sikeres lakóingatlanfejlesztési projektet indított el, ill. bonyolított le, és a jövőben a tevékenység további folyamatos bővítését tervezi. Ezekre építve a WING Csoport a jövőben is kész ezeken a piaci szegmenseken fokozottabban részt venni, amint a piaci feltételek ezt indokoltá teszik.

A WING Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységét jellemzően 100%-os tulajdonában lévő projektársaságokban végzi. Ugyanakkor különböző, eseti szempontok miatt a WING Csoport eddig néhány esetben különböző jogi konstrukcióban lépett partnerségre más, jellemzően külföldi, ingatlanszakmai partnerrel.

A WING Csoport célja, hogy ingatlanfejlesztési tevékenységét a potenciális bérlő felkutatásával kezdje. Ezt a célt a WING Csoport egyrészt saját, igen kiterjedt üzleti kapcsolatrendszerén keresztül igyekszik elérni. Másrészt a piaci versenyben magát és projektterveit megmérve a WING Csoport eddig is többször vett részt eredményesen az ingatlanügynökségek által, nagyobb bérlői igények esetén szervezett meghívásos pályázatokon.

A WING Csoport mindig tulajdonol néhány iroda és/vagy ipari ingatlanfejlesztésre objektíven is alkalmas telket, melyet egy-egy konkrét bérlői igény azonosítása után lehet mobilizálni és a projekttervben alkalmazni. Emellett a WING Csoport eredményei és eszközszerkezete függvényében folyamatosan nyitott új, ingatlanfejlesztésre alkalmas területek akvizíciójára.

A fejlesztendő ingatlanok teljes körű tervezési munkálatait jellemzően a WING Csoport által tulajdonolt építésziroda, az Aspectus Architect Zrt. végzi.

A WING Csoport ingatlanfejlesztéseit saját managementje és munkatársai viszik végig. A WING Csoport fejlesztői munkáját külső szereplőként egy, általa megbízott műszaki ellenőr támogatja, aki a jellemzően generálkivitelezői konstrukcióban szerződtetett építő cég munkáját független szemmel vizsgálja, és időszakos teljesítését elemzi. A WING Csoport fejlesztési munkáját segíti továbbá a résztulajdonában lévő ingatlanüzemeltető társasággal, a NEO Property Services Zrt.-vel (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.), valamint a 100%-os tulajdonú fővállalkozó társasággal, az Urban Construct Kft.-vel (székhely: 1095 Bp., Máriássy u. 7.) való együttműködés. A NEO Property Services Zrt. üzemelteti a Magyar Telekom Nyrt. (székhely: 1013 Budapest, Krisztina krt 55.), a MOL Nyrt (székhely: 1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 18.) ingatlanportfóliójának jó része és számos egyéb ingatlan mellett a WING Csoport tulajdonában lévő ingatlanokat is. A NEO Property Services az épületek energetikai, gépészeti rendszereinek tervezése, kiépítése kapcsán is hasznos tanácsokkal látja el az ingatlanfejlesztő csapatot. Az Urban Construct Kft. fővállalkozói feladatokat végez kizárólag a WING Csoport által értékesített ingatlanok tranzakció után esedékes építési munkálatai során.

A WING Csoport ingatlanfejlesztéseit a hatékony tőkeallokáció érdekében minden esetben részben kereskedelmi bankhitellel finanszírozza. A WING Csoport kiváló kapcsolatokkal rendelkezik minden magyar, illetve Magyarországon tevékeny ingatlan projekt-finanszírozó bankkal. Finanszírozási ügyeit a WING Csoport külső szakértők, tanácsadók nélkül, sokéves tapasztalata alapján, maga intézi.

A WING Csoport lengyelországi tagja, az ECHO Investment (<https://en.echo.com.pl/>) önállóan végzi Lengyelországra koncentrált, sikeres lakóingatlan- és a irodaingatlanfejlesztői tevékenységét. A cég irányítását végző Befektetési Bizottságban és a Felügyelőbizottságban dolgozó, magyarországi WING management tagok segítik és ellenőrzik az ECHO Investment munkáját, hogy az a WING Csoport érdekeivel összhangban fejlődjön.

Részben saját kockázatait mérséklendő, részben a finanszírozó bank igényeit kielégítendő, a WING Csoport ingatlanfejlesztést csak jelentős előbérlet, vagy „built-to-suit” konstrukció esetén indít el. A bérlői igények felkutatását, azonosítását és a bérlőkkel való tárgyalásokat, kapcsolattartást a WING Csoport saját managementje és munkatársai végzik. Ezt a folyamatot támogatják a nemzetközi ingatlanügynökségek, akik a WING Csoport értékesítési feladatainak kiegészítésére kaphatnak eseti megbízást.

Az egyes fejlesztések lezárulásához közeledve a WING Csoport saját tőkehelyzetének, valamint a befektetési, bérleti és finanszírozási környezet aktuális trendjeinek alapján határozza meg az új ingatlannal kapcsolatos tartási, vagy értékesítési stratégiáját. Értékesítési döntés esetén a WING Csoport managementje és tranzakciós munkatársai

közösen határozzák meg és végzik a potenciális vevők felkutatásával, a velük való kommunikációval és ajánlataik értékelésével kapcsolatos feladatokat. Csakúgy, mint a bérbeadási feladatok kapcsán, a nemzetközi ingatlanügynökségek ezt a folyamatot is támogathatják, miután arra a WING Csoport értékesítési feladatainak kiegészítésére eseti megbízást kaptak.

5.1.2 Ingatlanbefektetés

A WING Csoport történelmileg azzal a céllal kezdte meg tevékenységét, hogy ingatlanfejlesztéseket végezzen Magyarországon, elsősorban Budapesten. Bár ez a tevékenység volt a stratégia fókuszában, a Társaság mindig végzett befektetési és ingatlangazdálkodási tevékenységet is.

A befektetési tevékenység legfőbb célja, hogy a WING Csoport piaci erejére, ingatlan-tranzakciós, bérbeadási és ingatlan-gazdálkodási tapasztalatára építve az ingatlanakvizíciós lehetőségek egy bizonyos körét ragadja meg. Ezek olyan lehetőségek, melyek az intézményi befektetők számára túl kis méretűek, vagy túl bonyolultak, kihívásokkal terheltek, illetve a magyar befektetői kör számára túl nagy méretűek, vagy túl sok nemzetközi kapcsolódási ponttal rendelkeznek. A WING Csoport ezekben az ügyekben jellemzően partner nélkül pályázik az ingatlan megszerzésére, amihez a szükséges belső és külső pénzügyi, valamint humán erőforrásokat maga biztosítja.

Egyes esetekben azonban, az ügylet méretétől, illetve a résztvevő partnerek jellégétől és céljaitól meghatározottan felmerül a közös vállalkozás lehetősége. Ezekben az esetekben a WING Csoport célja a számára megfelelő tőkearányos megtérülés biztosítása érdekében az ingatlan-management, ügynöki és adminisztrációs feladatok kizárólagos ügyintézésének megszerzése. A WING Csoport sikeres együttműködési tapasztalatokról és eredményekről tud beszámolni mind a pénzügyi, mind az ingatlanszakmai társbefektetőkkel közösen végzett befektetéseik kapcsán.

Befektetési céllal a WING Csoport iroda, ipari és retail funkciójú ingatlanokat vizsgál meg. A vizsgált körbe beletartoznak olyan ingatlanok is, melyek egy funkcióváltás, felújítás, vagy (újra)fejlesztés után lehetnek ilyen funkció hordozói, valamint kivételes esetben az ilyen jellegű fejlesztések valamelyikére alkalmas telkek is. Ingatlanfejlesztési tapasztalataira alapozva a WING Csoport inkább a munkaigényesebb, potenciálisan nagyobb erőfeszítést és ezzel együtt nagyobb megtérülést ígérő lehetőségeket keresi, míg az egyszerűbb, klasszikus befektetési lehetőségeket inkább kerüli.

A befektetési céllal vásárolt ingatlanok a fejlesztés lezárulta után még esetleg értékesítésre váró ingatlanokkal együtt az ingatlangazdálkodási tevékenységet ellátó munkatársakhoz kerülnek. Szoros együttműködés jellemzi a fejlesztők és ingatlangazdák munkáját, hiszen a WING Csoport által fejlesztett és nem értékesített ingatlanok működtetésének első időszaka műszaki, garanciális kihívásokkal lehet terhelt, miközben a beköltözött bérlőkkel való kapcsolattartás mellett szükséges lehet az esetlegesen még szabadon lévő területek bérbeadásának kiemelt szintű elvégzése. A befektetési céllal vásárolt ingatlanok esetében talán még szorosabb együttműködésre van szükség, hiszen jellemzően az ingatlan-fejlesztő csapat kompetenciájába tartozó felújítás, újrapirozicionálás, illetve intenzív újra-bérbeadás lesz a megvásárolt ingatlanok sorsa.

5.1.3 Ingatlangazdálkodás

Az Ingatlangazdálkodási tevékenység legfőbb célja a WING Csoport tulajdonában lévő ingatlaneszközök (épületek, telkek) értékének a hasznosítási jellege szerinti hosszú távú érték maximalizálása. A WING Csoport igyekszik ezt a célt úgy elérni, hogy az ingatlanok stabil, önfinanszírozó cash-flow-val rendelkezzenek, miközben műszaki állapotuk a működési, bérbeadási céloknak megfelelő, azok elérését megalapozó legyen.

Az ingatlangazdálkodási terület külön dedikált munkatársi körrel rendelkezik, mely terület legfőbb irányítási pozíciója a fejlesztési területeket felügyelő management tagokhoz tartozik. Ez az irányítási struktúra hivatott biztosítani, hogy az ingatlanok fejlesztésével és működtetésével, valamint bérbeadásával és bérlő kapcsolataival összefüggő információk minden esetben minden érintett munkatárs számára átadásra kerüljenek. A WING Csoport ezúton is igyekszik az ingatlanok világához sokrétűen kapcsolódó tevékenységeiben rejlő szinergiát maximálisan kihasználni.

Az ingatlangazdálkodási terület autonóm bérbeadási és műszaki munkája mellett teljes körűen felelős az általa kezelt ingatlanok teljes műszaki üzemeltetéséért, őrzéséért, takarításáért és az ingatlanok műszaki állapotnak megőrzéséért. Ebben a munkájában a NEO Property Services Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) kapcsolódó ingatlanüzemeltetési területeivel működik szorosan együtt. Az ingatlangazdálkodási terület egyrészt irányítja, másrészt ellenőrzi a NEO Property Services Zrt. munkatársainak a WING Csoport ingatlan-portfólióján végzett munkáját.

2017-ben megkezdte a befektetéskezelési tevékenység végzését a WING Csoport által létrehozott társaság, a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt., mely elsődleges célja, hogy cégcsoporton belüli, valamint független befektetők bevonásával ingatlanalapokat hozzon létre és kezeljen. Az alapkezelő jelenleg összesen kilenc ingatlan alapot kezel: Gladiátor I-III, Gladiátor V-VII., Living I-IV, Aurora alapok.

5.2. A Társaság legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a kibocsátó versenyhelyzete

A Wing Csoport legfontosabb piacai az irodapiac, az ipari ingatlanok piaca, a kereskedelmi ingatlanok piaca, szálloda ingatlanok piaca, illetve a lakóingatlanok piaca.

A Társaság üzleti tevékenységének részletes bemutatását az Alaptájékoztató tartalmazza.

5.2.1 Irodapiac

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

Az elkövetkező években az egész KKE régió irodapiaca jelentős növekedés előtt áll, mivel a jelenlegi irodaállomány nem lesz képes kielégíteni a bérlők részéről jelentkező igényt. Amíg az átlagos nyugat-európai fővárosok modern irodaállományában közel 11 négyzetméter jut egy főre, addig Közép-Európában csupán 2,5 négyzetméter. Ez azt jelenti, hogy ezekben a városokban jelentős számú irodabérlő továbbra sem modern irodaházakban bérel területet, ugyanakkor az igény részükről megvan, hogy jobb

épületbe költözzenek. A gazdasági helyzet a COVID-19 világjárvány utáni javulásával egyre többen meg is engedhetik majd maguknak a költözést és Budapest a lehető legjobb helyzetben van a régióban, hogy az új irodaigények többségét felszívja.

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

2021. második negyedében a hazai gazdasági aktivitás felélénkült, ami kedvezően hathat a munkaerőpiac visszarendeződésére és a vállalatok létszámbővítési terveire hosszú távon. Ugyanakkor 2021. június végére a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 9,8%-ra emelkedett, amit a lecsökkent bérleti kereslet és az újonnan elkészült épületek piacra kerülése együttesen eredményezett. Az irodapiaci kilátásokat valamelyest árnyalja, hogy a távmunkában dolgozók aránya a járványgörbével párhuzamosan hullámozott az elmúlt évben, de 2021 nyarán továbbra is magasabban alakult, mint 2019-ben. A távmunkában otthonról dolgozók arányának visszatérése a 2019-es szintekre nem várható a jövőben.

A teljes budapesti modern irodaállomány 2021. harmadik negyedéve végén 3,96 millió m²-t tett ki, melyen belül 3,3 millió m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 646 ezer m² saját tulajdonú iroda található. A Magyar Nemzeti Bank elemzése alapján 2021. első félévében 44 ezer négyzetméter új irodaterület került átadásra. 2021-ben az irodapiaci átadások szintje az eddig átadott és még épülő projektek alapján mintegy 51%-kal alacsonyabb lesz a 2020-as csúcshoz képest. 2022-ben ugyanakkor ismét rekordszint állhat elő, a következő két évben ugyanis 11%-os állománybővülést vetítenek előre az épülő irodaprojektek.

Az irodák iránti kereslet az elmúlt másfél évben alacsony szintre húzódott vissza: a 2021. június végét megelőző öt negyedév teljes bérbeadásainak átlaga (83 ezer négyzetméter) 42%-kal volt alacsonyabb a 2018–2019 időszak negyedéves átlagánál (143 ezer négyzetméter). A bérbeadott irodaállomány változásával mért nettó piaci felszívás 2021. harmadik negyedéve során pozitív tartományba került, összesítve 29.300 m²-rel nőtt a teljes elfoglalt állomány mérete. Az üresedési ráta az előző negyedévhez képest csökkent, jelenleg 9,1%-on áll, ami 0,7 százalékpontos negyedéves csökkenést, míg az elmúlt év harmadik negyedévéhez képest 1,0 százalékpontos éves növekedést jelent. A Robertson Hungary Kft. 2021. Q3-as riportjában leírt előrejelzés szerint az irodapiac eredményei továbbra is tükrözik a pandémia okozta bizonytalanságot és gazdasági lelassulást. Ugyan a piaci kereslet gyengébben teljesít a korábbi években megszokottól,

az üresedési ráta enyhén csökkenni kezdett, a tranzakciók száma pedig növekszik az előző félév csökkenő tendenciája után.

Figyelembe véve a 2021-2022-ben várható 300.000 m² fejlesztés átadásra kerülő ek területe, illetve az irodapiaci kereslet visszafogott, az üresedési ráta várhatóan tovább emelkedik 2022. év végéig. Az átlagos irodabérleti díj 2021 első félévében továbbra sem csökkent, de az üres területek várható növekedése egyre nagyobb nyomást helyezhet a bérleti díjak mérséklődésére. Ugyanakkor a piaci szakemberek többsége arra számít, hogy egy esetleges bérleti díjcsökkenés elsősorban a gyengébb minőséget és szolgáltatásokat nyújtó, régebbi ingatlanokat érintheti. A Colliers várakozásai szerint a bérleti díjak (headline rent) stabilak maradnak az elkövetkezendő időszakban, azonban az emelkedő fit-out hozzájárulás és az egyre növekvő bérleti díj mentes időszak miatt (jelenleg: 5-8 hónap) az effektív bérleti díjak csökkenő tendenciát mutatnak.

Az elmúlt évek egyértelműen az irodapiac erősödését hozta, ami a rendkívül kismértékű fejlesztői tevékenységgel karöltve a több éven át bérlői dominanciájú piacot 2016-ra bérbeadói dominanciájú piaccá változtatta. A bérlői terület és minőségi igények növekedésével a hosszú válságból csak éppen magához tért irodapiaci kínálat sokáig nem tartott lépést, így a bérleti díjak emelkedése megindult. Ezek a folyamatok a fejlesztési tevékenység jelenleginél szélesebb körű beindulását eredményezték. Az átadások, tervezett átadások ezt a folyamatot támasztják alá a 2017-2020-as időszakra.

Mindezekon túlmenően van azonban egy tényező, amely minden körülmények (még válság alatt is) indokolja az A kategóriás irodaállomány folyamatos megújulását: ez pedig a képzett munkaerő egyre szűkösebb erőforrássá válása. Ez két következménnyel jár: a cégeknek a versenytársaikhoz képest egyre vonzóbb munkakörnyezetet kell biztosítani, a meglevő munkaerejét pedig egyre hatékonyabban kell dolgoztatni. A mai irodapiaci kereslet hajtóereje az olyan irodák iránti igény, amely mind az egyéni mind a csoportos produktivitást maximálisan támogatja. A lokáció mellé fontosságban felzárkózott a rugalmas, hatékony alaprajz és az ezt kiszolgáló műszaki tartalom, mert ez az alapja a vonzó és produktív irodater kialakításának. A pandémia hosszú távú hatása erősen kérdéses. A home office részben kényszerű terjedése az irodaigények csökkenése, míg kooperációs és koordinációs szükségletek miatt is fenntartandó irodai jelenléthez kapcsolódó nagyobb távolságtartás, a modern légtechnika iránti igény az irodatermek méretének csökkenése ellen és minőségének további emelkedése irányába mutatnak.

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

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

2021. első félévében a hazai kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma 15%-kal nőtt éves alapon, és 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el. Ennek jelentős részét (58%-át) néhány nagy összegű tranzakció adta, 78%-a pedig hazai befektetőkhez kötődött. Továbbra is a minőségi irodák számítanak a legkeresettebb eszköztípusnak: 2021-ben a harmadik negyedéves adatok alapján a forgalom 85%-a ezen a piacon zajlott, szemben a vírus előtti

évek 40% körüli arányával. Ellentétesen alakult a retail piac, míg korábban a kereskedelmi ingatlanbefektetések aránya ugyancsak 40% körül mozgott, mára 5% alá olvadt, és a hotelpiaci tranzakciók értéke is alacsony maradt. A pandémia miatti lezárás a legnagyobb mértékben a turizmusra, a vendéglátásra és a kiskereskedelemre hatott, ez az ingatlanbefektetési ügyletek lezárását is befolyásolta.

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

5.2.2 Az ipari ingatlanok piaca

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

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

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

2020-as rekordév után folytatódott az ipari-logisztikai szegmens szárnyalása: 2021 első félévében mintegy 160 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, ami 28%-kal meghaladja a korábbi rekordnak számító 2020-as, egész éves átadásokat is. Az újonnan piacra érkező területek túlnyomó része (82%) az átadásig bérlőre talált. Az ipari ingatlanok piacán 2021. második negyedévében 19 bérleti szerződést rögzített a Budapest Research Forum, 9.090 négyzetméteres átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók közül hat mérete meghaladta a 10.000 négyzetmétert. A szerződések túlnyomó része továbbra is 'bigbox' logisztikai parkokban kötött, míg a városilogisztikai állomány csupán egy megállapodást regisztrált a negyedév során. A negyedévben a teljes budapesti ipari ingatlan állomány 2,54 millió m²-re nőtt. A

folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján 2021-ben 335 ezer négyzetmétert is elérhet az átadott állomány és 2022-ben is 200 ezer négyzetméter feletti új kínálatra lehet számítani. A 2021 második félévére várt átadások 44%-a és a 2022-re várt átadások 45%-a volt előbérleti szerződésekkel lekötve 2021. június végén.

Az átlagos üresedési ráta Budapesten 2021. második negyedévében 2 százalékponttal emelkedett és 2021. június végén 4%-on állt, ami egyaránt 1,4 százalékponttal magasabb az előző negyedévben és az egy évvel korábban mért értéknél. A jellemző kínálati bérleti díjak 2021. június végén változatlanul a 4,5–4,8 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak. Előretekintve, a kínálati hiány enyhülésével, nagyobb területek azonnali rendelkezésre állásával, középtávon nem zárható ki korrekció a bérleti díjakban. Más szempontból viszont a kínálat bővülése versenyképesebbé teszi hazánkat a regionális, nemzetközi bérlők logisztikai tenderein, ami addicionális keresletet jelent és a bérleti díjak csökkenése ellen hat.

Az általános fejlesztői aktivitás a vírushelyzet miatt a BTS, illetve a félig spekulatív fejlesztési lehetőségek irányába tolódott. A fejlesztésekben átlagosan egy negyedéves késések várhatók a vírust megelőző időszakhoz képest. Összességében elmondható, hogy az ipari ingatlanok piaca továbbra is a bérbeadóknak kedvez, melynek fő oka a tartósan alacsony üresedési ráta és a folyamatosan magas kereslet.

A befektetői piacon az ipari ingatlanok iránti egyre nagyobb érdeklődés tapasztalható a piac pozitív teljesítményének köszönhetően.

5.2.4 A kiskereskedelmi (retail) ingatlanok piaca

A WING Csoport a retail ingatlanok piacának egy speciális szegmensében van jelen, a bevásárló központok piacán. Ezt a részpiacot is jellemzően ugyanazon alapvető lakossági fogyasztási szokások mozgatják, melyek a retail ingatlanok piacának többi szegmensét.

A kiskereskedelmi forgalom 2014. óta folyamatosan növekvő tendenciát mutatott. A kiskereskedelmi üzletek forgalmának 2019-ben tapasztalt 6%-os bővülését követően 2020-ban a Magyarországon is megjelenő koronavírus-járvány miatt bevezetett kijárási korlátozások hatására a forgalom volumene 0,2%-kal mérséklődött. Az összesített forgalom visszaesésének ellenére az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem volumene 2020-ban növekedést mutatott (+3%).

2021 első félévében a reálkeresetek növekedéséhez és a fogyasztói bizalmi indikátor javulásához képest a kiskereskedelmi forgalom visszafogottan teljesített, amit a szolgáltatások második negyedévtől tapasztalt élénkülése kompenzált fogyasztási oldalon. 2021. szeptemberében a kiskereskedelem forgalmának volumene 5,8%-kal haladta meg az előző év azonos időszakit. Az értékesítés volumene 2021. január és szeptember között az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 1,9, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 4,2, az üzemanyag-kiskereskedelemben 3,3%-kal nőtt. Összességében 2021. első három negyedévében a forgalom volumene 2,8%-kal emelkedett az előző év azonos időszakához mérten.

Magyarországon 4,1 millió négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan áll rendelkezésre, amelynek 47%-a raktáruházzal (például hipermarket, barkácsáruház), 35% bevásárlóközpont, 18% pedig kiskereskedelmi park. A teljes állomány közel egyharmada

(31%) Budapesten koncentrálódik, továbbá Pest megyében található az összes terület 17%-a. A kiskereskedelmi üzlettypusok többsége erősen kitett a járványnak, de a hullámok és a meghozott járványügyi intézkedések enyhülésével a forgalom gyorsan helyreállt és 2021. június-július végére a legtöbb üzlettypusban sikerült elérni a 2019-es átlagos forgalmat. A korlátozások fokozatos feloldásával a bevásárlóközpontok látogatóinak száma jelentősen nőtt a második negyedévben, azonban a 2019-es szinttől még jelentősen elmaradt. 2021. első félévben nem történt érdemi új átadás a kiskereskedelmi ingatlanok piacán, de 2021. szeptemberében 10 év után új bevásárlóközpont nyílt Budapesten (Etele Pláza).

A korlátozások és a lecsökkent látogatószám hatására, 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslet lecsökkent, ami országsszerte és valamennyi ingatlantypus esetén a kihasználatlansági ráta növekedését és a bérleti díjak csökkenését eredményezte. 2021-ben a kiskereskedelmi szegmensben a bérleti díjak stabilak maradtak. A 100 négyzetméter körüli üzlethelyiségek bérleti díjai a budapesti elsődleges és másodlagos bevásárlóközpontokban rendre 60–95, illetve 15–45 euro/négyzetméter/hó sávokban mozogtak. A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 3 százalékponttal, 4%-ra emelkedett 2019. év végéhez képest. A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 4%, a másodlagosaké pedig 10% volt június végén és a regionális városok bevásárlóközpontjai is tartották a 2020. év végi 6%-os átlagos kihasználatlansági szintet. A bérlők és bérbeadók a díjfizetési nehézségeket több alkalommal – a járvány hullámaihoz igazodó rendszerességgel – kétoldalú megállapodásokkal kezelték, ami a bérlő oldalán többnyire ideiglenes bérleti díjkezdvezményeket, a bérbeadó oldalán pedig bérleti futamidő hosszabbítást és magasabb bevételarányos bérleti díjrészt jelentett.

Az online kiskereskedelem dinamikus bővülése folytatódott 2021-ben is: a KSH adatai alapján, a csomagküldő és internetes értékesítési csatornák részaránya a kiskereskedelmi forgalmon belül a 2019-ben mért 6,2%-ról 2020-ban 8,6%-ra, a 2021 júniusával záródó egyéves időszakban pedig 9,3%-ra nőtt Magyarországon.

5.2.5. Szálloda ingatlanok piaca

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

2014-től érezhető a fellendülés a szállodák működésében. Mind az átlagos napi szobaárak (ADR), mind a kiadható szobára eső bevétel (RevPAR) mutatója folyamatos emelkedést mutatott az elmúlt években. 2019-ben továbbra is a magyar fővárosban volt a legmagasabb az átlagos szobaár (146 EUR) Bécs után, ennek ellenére a szállodák átlagosan 75%-os kihasználtsággal működtek.

A koronavírus-járvány miatt bevezetett egészségvédelmi intézkedések következtében a turizmusban jelentős visszaesés tapasztalható. A globális turizmus kilátásai továbbra is kedvezőtlenek, amit a repülőjáratok számának alacsonyabb szinten történő stabilizálódása is alátámaszt. Az idegenforgalom kilábalása lehet a leglassabb a nemzetgazdasági ágazatok között.

2021 első félévében a régiós fővárosok szállodáinak szobafoglaltsága 10–26% között alakult, ami továbbra is 65–90%-os csökkenést jelent 2019. azonos időszakához képest. Budapesten az átlagos szobafoglaltság 15% volt 2021 első félévét tekintve, ami a két évvel korábbi 74%-os szinthez képest 80%-os visszaesést jelent. Szobaárak tekintetében Budapesten 2020-ban csökkent, viszont 2021. június végére éves alapon 24%-kal emelkedett a bruttó átlagár. Ez utóbbi oka, hogy a szállodák jelentős része a lecsökkent kereslet, vagy egyéb okok miatt üzemszünetet tartott, vagy bezárásra került sor. A működő hotelek viszont áremeléssel igyekeztek bevételüket növelni, mivel a járványidőszakban a csökkenő ár sem generál addicionális keresletet. 2021-ben július végéig 6 új szálloda készült el országszerte, összesen mintegy ezer szobával, amelyek egy kivételével Budapesten találhatóak. A 2021-ben ismert tervek alapján még több mint 900 szoba átadását tervezték az év végéig (kétharmad részben budapesti helyszíneken), a 2022-es tervek pedig további 1800 szobával (ebből 47 százalék Budapesten) számoltak július végén.

A szakértők 2023-2024-re teszik a turizmus forgalmának visszarendeződését a 2019-es szintekre. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2021. márciusi ülésén elhangzott szakértői vélemények alapján a szabadidős célú turizmus hamarabb fog visszarendeződni mint az üzleti célú. Magyarországon és Budapesten is a szabadidős célú turizmus volt inkább jellemző. Mindezek tükrében 2022–23-ban Budapesten jó potenciál mutatkozik a turisztikai forgalom visszaemelkedésére, ugyanakkor az üzleti célú turizmus visszatérésében – ami Budapestet nem érinti annyira, mint például Varsót vagy Berlint – kevésbé optimisták a szakértők.

5.2.6. Lakáspiac

A már megismert célpiacon túl a WING Csoport mindig nyitott az új lehetőségekre, amennyiben azok megfelelő potenciállal rendelkeznek. A lakáspiacon megfigyelhető rendkívül kedvező folyamatok és a gazdasági környezet arra ösztönözte a cégcsoportot, hogy kihasználja az ebből származó lehetőségeket. Ennek eredményeként 2017 végén a WING csoport üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette.

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

2021-ben a hazai lakáspiac jelentős élénküléssel indult. Tovább emelkedtek a hazai lakásárak, elsősorban a vidéki nagyobb településeken tapasztalhattunk nagyobb mértékű drágulást. Országos átlagban a lakásárak éves növekedési üteme a 2020. negyedik negyedévi 8,1%-ról 2021. második negyedévére 13,3%-ra gyorsult, amíg ugyan ezen idő alatt az éves árdinamika Budapesten 0,5%-ról 9,1%-ra, a vidéki városokban 7,4%-ról 18,2%-ra emelkedett. A koronavírus-járvány területileg eltérő folyamatokat eredményezett a lakáspiacon. A hazai lakáspiacon a magánszemélyek között létrejött tranzakciók száma a 2020-as 16,4%-os csökkenést követően 2021. első félévében jelentősen, éves összevetésben mintegy 34,3%-kal bővült az ingatlanközvetítők adatai alapján. Ennek a növekedésnek az oka egyrészt az első negyedéves jelentős, 28,9%-os bővülés, amiben az év elejétől induló új otthonteremtési kedvezmények keresletnövelő

hatása érdemi szerepet játszott, másrészt a második negyedév jelentős növekedése, amit a 2020-as év alacsony bázisa okoz. A harmadik negyedévben éves alapon Budapesten 9,5%-kal bővült, amíg a vidéki településeken enyhén mérséklődött az adásvételek száma. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2021. első két hónapjában az induló új otthonerentési támogatások hatására jelentősen élénkült a lakáspiaci kereslet. A kereslet az év eleji kiugrást követően összességében mérséklődött a későbbi hónapokban, 2021. szeptemberben az eladó házak iránti kereslet 36%-kal, az eladó lakások iránti kereslet pedig 32%-kal csökkent éves összehasonlításban. A gazdaság újraindításával összhangban a munkanélküliségi ráta is várhatóan csökkenésnek indul, és a lakosság jövedelmi folyamatainak javulására lehet számítani, ami kedvező a lakáspiaci kereslet szempontjából.

2021. első három negyedévében összesen 1,7%-kal csökkent éves összevetésben a használatba vett új építésű lakások száma, ugyanakkor összesen 22 430 db új lakásra adtak építési engedélyt, ami éves összevetésben 29,8%-os bővülésnek felel meg. A 2021-től ismételten bevezetett kedvezményes, 5%-os lakásáfa pozitív hatása már látszik: Budapesten 132%-kal, a vidéki városokban 74%-kal, a községekben pedig 32%-kal nőtt az új építési engedélyek száma.

A lakáspiaci folyamatok leginkább a háztartások jövedelmi helyzetével mozognak párhuzamosan. A járvány második hulláma alatt a munkaerőpiac ellenállónak bizonyult, a munkanélküliségi ráta fokozatosan csökkent a második negyedévi szintjéről. Az újraindítással összhangban a mutató tovább mérséklődhet. A lakossági jövedelmek növekedését a kedvező munkaerőpiaci környezet mellett kormányzati intézkedések is támogatták 2021-ben. A második negyedévben már emelkedett a háztartások rendelkezésre álló jövedelme, míg a nettó pénzügyi vagyon GDP-arányos szintje jelentősen közeledett a válság előtti trendjéhez.

2021. első felére során országos átlagban a 2020. negyedik negyedévi 8,1%-ról 13,3%-ra emelkedett a lakásárak éves növekedési üteme. A lakásár-dinamika gyorsulásához a legnagyobb mértékben a vidéki városok járultak hozzá, ahol a második negyedévre 18,2%-ra nőtt a lakásárak éves növekedési üteme. Ezzel egy időben Budapesten is nőtt az éves áremelkedés mértéke, a tavaly negyedik negyedévi 0,5%-ról 9,1%-ra. Előzetes – lakáspiaci közvetítők adatain becslült – lakásárindexek szerint a harmadik negyedévben tovább emelkedtek a lakásárak. Az éves áremelkedés üteme ugyanakkor Budapesten nem nőtt tovább, 8,9%-ot tett ki, amíg országos átlagban 14,7%-ra emelkedhetett.

A kedvező keresleti feltételekkel párhuzamosan a lakáspiaci kínálat egyre erőteljesebben reagál az új lakások iránti kereslet tartós élénkülésére, így a lakásépítések érdemi bővülése figyelhető meg a hazai lakáspiacon. A hazai lakáspiac 2013. évi mélypontját követően a lakásépítések felfutása tapasztalható. Azóta az újonnan épült lakások egyre dinamikusabb bővülése látható. Az újlakásépítések száma azonban továbbra is elmarad a 2000-es években elindult lakáspiaci ciklus – 2000 és 2005 közötti – átlagos értékétől. Ezen időszak alatt átlagosan közel 33 ezer új lakás épült évente, és e ciklus felfutását megelőzően, az 1990-es években is 20 ezer darab lakás felett volt az évente átadott új építésű lakások átlagos száma.

Magyarországon 28,2 ezer új lakást adtak át 2020-ban, ami jelentős, 34%-os növekedés a 2019-es adathoz képest. 2021-ben az első negyedév átadásai éves alapon még jelentősen, 28,9%-kal bővültek, a második és harmadik negyedévekben ugyanakkor már

rendre 6,9 és 31,9%-kal csökkent az elkészült új építésű lakások száma. A vállalkozók által építtetett új lakások száma vidéken is bővült még az első negyedévben, mintegy 7,1%-kal, a természetes személyek által vidéken építtetett új lakóingatlanok (többnyire családi házak) száma ugyanakkor már érdemben, 13,6%-kal csökkent.

A fejlesztés és értékesítés alatt álló budapesti új társasházi lakások száma 2019. óta folyamatosan csökken, és mélypontját 2020. negyedik negyedévében érte el mintegy 12,2 ezer lakással. A kedvezményes, 5%-os lakásáfa 2021-től érvényes ismételt bevezetésének hatására ugyanakkor a 2021-es év első félévében bővült a fővárosi társasházi lakásfejlesztési aktivitás. A fejlesztés és értékesítés alatt álló új lakások száma az első és második negyedévben rendre 8,1 és 5,4%-kal bővült. A tervezett, de még építés alatt nem álló piacon lévő lakások aránya a 2020. negyedik negyedévi 11,8%-ról 16,0%-ra nőtt, ami az újlakás-piacon optimizmusra utal.

5.3. WING Csoport versenyhelyzete

5.3.1. Ingatlanfejlesztési piac

A WING Csoport hazai tulajdonú ingatlanvállalkozás. A 2008-ban kezdődött pénzügyi válság során a megcsappant üzleti lehetőségek és a növekvő kockázatok láttán számos, elsősorban külföldi hátterű, profi versenytárs hagyta el a WING Csoport piacait. Ezek mellett ugyanakkor sok kisebb magyar vállalkozás szüntette be tevékenységét részben hasonló okokból, részben tőkeforrásaik elapadása miatt. Köszönhetően tőkeerejének, szakértelmének, kitartó erőfeszítéseinek és a banki hitelezőivel megőrzött kiváló kapcsolatainak, a WING Csoport a válság évei során is, bár visszafogott tempóban, de sikeresen tudta folytatni alaptevékenységeit. Miközben versenytársai sorra feladták pozícióikat, illetve tevékenységeiket, a WING Csoport folyamatosan őrizte pozícióit és kereste a növekedés lehetőségeit.

Ebben az időszakban alakult ki a WING Csoport jelenlegi versenyhelyzete, mely várhatóan hosszabb távon sem fog változni. Az új helyzet egyik jellemzője, hogy a WING Csoporton kívül csak néhány, a pénzügyi válság előtt is aktív ingatlanfejlesztő őrizte meg korábbi tevékenységi körét és erőforrásait. Ezek közül első helyen említhető az iroda, retail és lakáspiaci fejlesztési tevékenységet végző Futureal Csoport, és az irodafejlesztő Skanska Csoport. Bár az elmúlt években fejlesztési tevékenységet nem végzett, ebbe a körbe tartozik még a bevásárlóközpontok specialista fejlesztője, tulajdonosa és üzemeltetője az ECE Kft. A kis számú, válságálló versenytársak mellé, részben a piaci lehetőségeket megragadva csatlakozott néhány új, kisebb, magyar versenytárs, melyek közül az irodafejlesztő DVM Csoport fejlődött leglátványosabban. Ehhez a körhöz csatlakozott, az irodapiaci ciklusokat klasszikus módon lekövetni szándékozó két új, tőkeerős, külföldi tőkeháttérrel rendelkező Váci úti irodafejlesztő, az Atenor Group Hungary Kft (székhely: 1138 Budapest, Váci út 117-119.) és a HB Reavis Csoport. Bár tevékenységét csak 2015-ben kezdte, az ország legnagyobb építőipari vállalata, a Market Építő Zrt. (székhely: 1037 Budapest, Bojtár utca 53.) tulajdonában álló Property Market Kft. (székhely: 1037 Budapest, Bojtár utca 53.) komoly fejlesztési tevékenységet végez minden ingatlanszegmensben.

Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a fentiekhez hasonlóan alakult a WING Csoport versenyhelyzete. Ennek a piaci szegmensnek Magyarországon is legnagyobb szereplője a világ legnagyobb ipari/logisztikai ingatlanfejlesztője és –befektetője, a Prologis

Csoport. A WING Csoport másik komoly, ugyanakkor vele hasonló nagyságrendű versenytársa a Prologis nemzetközi managementjéből kivált személyek által alapított cég magyar leányvállalata, a Goodman HUNGARY Kft. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 53. A. ép. 6. em. 602.). Új megjelenő, még nem bemérhető versenytárs a HelloParks (HelloParks Management Kft., székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.), amely a hazai és nemzetközi iroda-, kereskedelmi és lakóingatlan-fejlesztésben évtizedes tapasztalattal rendelkező Futureal vállalatcsoport (Futureal Belváros Kft., székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.) tagja. A társaság széles körű szolgáltatásokat tervez nyújtani a telekfejlesztéstől kezdve az épületkivitelezésen át a létesítményfenntartásig jelenleg három helyszínen, Budapest agglomerációjában.

A Kibocsátó megítélése szerint a WING Csoport az egyik jelentős szereplője a Budapesti iroda-ingatlanfejlesztési piacnak. A Kibocsátó jellemzően minden évben rendelkezik legalább egy olyan projekttel, amely a budapesti ingatlanpiac tekintetében jelentős méretűnek tekinthető. 2017-ben ilyen projekt volt az Ericsson székház és az Ibis Styles Airport hotel átadása, 2018-ben a Siemens - irodaház Campus (1143 Budapest, Gizella út 39-57) megvásárlása, vagy a Telekom székház befejezése, 2019-ben pedig a Infopark B, C, I jelű épületeinek és a „Szerémi” irodaházak megvásárlása, majd újrapozicionálása és bérbeadása. A Kibocsátó 2020-ban átadta a Siemens-evosoft székházat és elkezdte a IX. kerületben a Liberty irodaház fejlesztését.

5.3.2. Ingatlanbefektetési piac

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

6. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

A legfrissebb auditált pénzügyi információk dátuma a Kibocsátó vonatkozásában 2020.12.31. azzal, hogy a Kibocsátó vonatkozásában nem auditált féléves jelentés is elkészítésre került 2021.06.30. napjával.

6.1 Eredménykimutatás

A WING Csoport 2020. évi auditált (összehasonlításképpen a 2019. évi konszolidált eredménykimutatás adatai is), valamint 2021. féléves konszolidált eredménykimutatásának adatai az alábbiak:
(adatok ezer Ft-ban)

	2020	2019	2021. I. félév
Folytatódó tevékenységek			
Befektetésből származó bevétel	54.298.315	17 549 951	33.927.039
Árbevétel	125.294.184	35.658.562	68.093.591
Egyéb bevételek és ráfordítások	-2.118.980	5.233.173	2.008.878
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-95.118.283	-19.087.894	-31.113.822
Értécsökkenés és amortizáció	-1.482.193	-955.396	-684.791
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-7.459.897	-3.835.006	-4.585.490
Pénzügyi bevételek	478.678	504.932	633.665
Pénzügyi ráfordítások	-13.576.825	-5 287 773	-9.331.191
Igénybevett szolgáltatások	-13.832.164	-3.551.525	-11.148.099
Egyéb költségek	-434.555	-419.302	-208.827
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-592.370	7 150 419	180.786
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény	37 577 175	21 105 146	13.857.845
Nem realizált árfolyamkülönbözet	-22.401.390	-2 110 819	8.985.636
Adózás előtti eredmény	15.175.785	18.994.327	22.843.481
Jövedelemadó	-3.870.748	-644.490	-675.074
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből	11.305.037	18.349.837	22.168.407
Megszűnt tevékenységek			
Tárgyévi eredmény megszűnt tevékenységekből	1.162.373	699.143	-1.005.446
TÁRGYÉVI EREDMÉNY	12.467.410	19 048 980	21.162.961
Egyéb átfogó eredmény			
Külföldi tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek	1.400.376	624 450	-2.199.820
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	-1.678.281	-778 764	1.467.546

Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	151.045	70 088	-132.079
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-126.860	-84 226	-864.353
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	12.340.550	18 964 754	20.298.608
Az eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	9.715.768	18 436 486	19.796.772
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	2.751.642	612 494	1.366.189
	12.467.410	19 048 980	21.162.961
Az összes átfogó eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	9.476.341	18 352 260	19.031.778
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	2.864.209	612 494	1.266.830
	12.340.550	18 964 754	20.298.608

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2020. pénzügyi év során 54.298.315 ezer Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (15.580.864 ezer Ft), a befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalatok és befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (-168.219 ezer Ft), az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő átértékelését (40.625.927 ezer Ft), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (-1.740.257 ezer Ft) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele 7%-kal, 1.025.877 ezer Ft-tal meghaladja az előző évben elszámolt összeget. A befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye (-168.219 ezer Ft) a Gladiátor I. Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyei, az Arcadia Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényei, a Projekt Pamiątkowo Sp. z o.o. részvényei, a Projekt Echo 132 Sp. z o.o. részvényei, valamint a Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A részvényei értékesítésének eredményét tartalmazza. A 2019. évben kimutatott összeg (5.796.750 ezer Ft) a WINGPROJEKT 6 Kft. üzletrészei, a Váci 175 Irodaház Kft. üzletrészei értékesítésének eredményét, valamint a Boreasz Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyei értékesítésének eredményét tartalmazta.

Az árbevétel összege jelentősen, 93.143.529 ezer Ft-tal meghaladja az előző évben kimutatott összeget, melynek oka elsősorban a WING Csoport bővülése. A WING Csoport a 2019. év végén megszerezte a Lisala sp. z o.o. üzletrészeinek 100%-át. A Lisala sp. z o.o. és leányvállalatainak árbevétele teljes időszakban először a 2020. üzleti év során szerepel a WING Csoport konszolidált beszámolójában. 2020. év folyamán a WING Csoport lakóingatlanok értékesítéséből és bérbeadásából összesen 74.449.420 ezer Ft (2019: 9.446.876 ezer Ft) árbevételt realizált. A 2020. év folyamán a Csoport szállodai szolgáltatásból 1.221.398 ezer Ft árbevételt (2019: 1.492.060 ezer Ft), alapkezelői tevékenységből 125.742 ezer Ft árbevételt (2019: 617.269 ezer Ft) realizált. A WING Csoport beruházási szerződésekből összesen 6.556.990 ezer Ft (2018: 5.900.168 ezer Ft) árbevételt számolt el. A WING Csoport által nyújtott adminisztratív és egyéb szolgáltatások árbevétele 540.287 ezer Ft-tal, míg a tervezői, építésmérnöki szolgáltatás árbevétele 11.176 ezer Ft-tal csökkent. A WING Csoport ingatlan üzemeltetésből származó árbevétel 2020. évben 32.776.415 ezer Ft (2019: 5.107.096 ezer Ft), mely összeg nem tartalmazza a megszűnő tevékenységek eredményében elszámolt, NEO Property Services Zrt. által realizált ingatlan üzemeltetésből származó árbevételét.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege az cégcsoportban bekövetkezett említett változások következtében 95,1 milliárd Ft-ra növekedett. Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az értékesített lakóingatlanokhoz, az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz, valamint a beruházási szerződésekhez kapcsolódik.

A személyi jellegű ráfordítások főként amiatt növekedtek, mivel a Lisala sp. z o.o. és leányvállalatainak személyi jellegű ráfordításai teljes beszámolási időszakban először a 2020. üzleti év során szerepelnek a WING Csoport konszolidált beszámolójában. A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2020-ban 1.239 fő, melyből a Neo Property Services Zrt. létszáma 637 fő, a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 443 fő.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordításainak összege a hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások növekedése mellett jelentősen, összesen 8.315.306 ezer Ft-tal növekedett. A hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege a befektetési célú ingatlanok állományának növekedése miatt nőtt. A Lisala sp. z o.o. és leányvállalatainak finanszírozási ráfordításai teljes beszámolási időszakban először a 2020. üzleti év során szerepelnek a WING Csoport konszolidált beszámolójában. A tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 199.791.695 ezer Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege 64.311.904 ezer Ft

A WING Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon, így 2020. december 31-én is a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli.

A devizás tételek ártérítelési különbözeteiként a WING Csoport az összes átfogó eredményében 22.401.390 ezer Ft veszteséget mutat ki a beszámolóban. A forint/euró árfolyam 2020. december 31-én 365,13 Ft/euró, 2019. december 31-én 330,52 Ft/euró volt, a forint/zloty árfolyam 2020. december 31-én 79,29 Ft/zloty, 2019. december 31-én 77,59 Ft/zloty volt.

2021. első féléves eredménykimutatás elemzése

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Mérleg

A WING Csoport 2020. évi auditált (összehasonlításképpen a 2019. évi konszolidált mérleg adatai is), valamint 2021. féléves konszolidált mérlegének adatai az alábbiak:
(adatok ezer Ft-ban)

	2020.12.31.	2019.12.31.	2021.06.30.
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	9.412.412	7.290.286	10.213.076
Befektetési célú ingatlanok	444.110.258	399.081.780	367.715.147
Goodwill	607.015	2.291.228	607.014
Egyéb immateriális javak	361.849	9.113.896	5.631.237
Befektetések társult vállalkozásokban	26.171.907	21.567.161	30.259.054
Halasztott adó eszközök	5.539.522	4.987.823	6.923.567
Egyéb pénzügyi eszközök	19.668.966	8.999.650	27.990.509
Egyéb hosszú lejáratú eszközök	0	0	158.134
Befektetett eszközök összesen	505.871.929	453 331 824	449.497.738
Forgóeszközök			
Készletek	97.143.038	112 092 393	161.526.186
Vevők és egyéb követelések	22.469.876	30 261 253	24.314.664
Adókövetelések	576.402	280 076	951.992
Egyéb pénzügyi eszközök	1.055.746	6 682 817	1.260.943
Készpénz és bankszámlák	71.730.148	87 233 433	120.430.490
Forgóeszközök összesen	192.975.210	236 549 972	308.484.275
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	128.538.318	1 941 069	133.697.976
Eszközök összesen	827.385.457	691 822 865	891.679.989
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke	5.000	5 000	5.000
Tartalékok	-2.306.119	-778 883	-4.187.704
Felhalmozott eredmény	117.988.946	113 717 981	115.274.488
Más devizában kimutatott leányvállalatok átváltási tartaléka	2.024.826	624 450	-75.640
A Társaságra jutó tőke	117.712.653	113 568 548	111.016.144
Nem ellenőrző részesedések	53.787.258	56 554 656	68.164.499
Saját tőke összesen	171.499.911	170 123 204	179.180.643

Hosszú lejáratú kötelezettségek

Hitel és kötvénytartozások	396.029.024	343 162 674	362.578.981
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	4.987.686	3 509 594	7.584.046
Halasztott adó kötelezettségek	27.241.537	24 311 454	26.958.805
Céltartalékok	4.321.297	4 623 758	3.667.657
Egyéb kötelezettségek	13.933.232	9 747 017	6.800.722
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	446.512.776	385 354 497	407.590.211

Rövid lejáratú kötelezettségek

Szállítók és egyéb kötelezettségek	29.464.937	41 876 438	46.024.775
Hitel és kötvénytartozások	82.545.774	45 622 268	108.479.652
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	1.081.735	881 544	1.062.763
Adókötelezettségek	131.628	678 091	457.273
Céltartalékok	2.750.155	8 083 430	4.528.883
Egyéb kötelezettségek	32.452.965	39 203 393	71.506.810
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	148.427.194	136 345 164	232.060.156
Összes kötelezettség	655.885.546	521 699 661	712.499.346

Források összesen

827.385.457	691 822 865	891.679.989
--------------------	--------------------	--------------------

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések:

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 47.150.604 ezer Ft-tal növekedett, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. A nettó növekedést eredményező legjelentősebb tételek: i) A WING Csoport 2020. év folyamán összesen 104.207.753 ezer Ft összegben számolt el beruházási ráfordításokat. Ezek közül a legjelentősebb a Winmark Kft. által megszerzett befektetési célú ingatlanok bekerülési értéke. ii) A befektetett eszközök valós értékre történő ártértékelési különbözete 40.625.927 ezer Ft, melyből az értékesítés során kivezetett eszközök valós értéke 8.044.352 ezer Ft. iii) A WING Csoport összesen 104.805.993 ezer Ft összegben sorolt át befektetési célú ingatlanokat az értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé.

A forgóeszközök állománya összesen 43.574.762 ezer Ft-tal, 18,4%-kal csökkent, melynek legfőbb oka a készletek (14.949.355 ezer Ft összegű csökkenés), valamint a pénzeszköz állományának csökkenése (15.503.285 ezer Ft összegű csökkenés). A készletek között kimutatott legjelentősebb tételek a lakóingatlan-fejlesztések helyszínéül szolgáló telkek, valamint a lakóingatlan-fejlesztések aktivált költségei. A készletek jelentős csökkenésének oka, hogy a lakóingatlan-fejlesztések tárgyévi értékesítésének értéke meghaladta a lakóingatlan-fejlesztések tárgyévi aktivált ráfordításainak értékét. A pénzeszközök értéke 2020. december 31-i fordulónapon 71.730.148 ezer Ft, mely 15.503.285 ezer Ft-tal alacsonyabb az egy évvel korábbi fordulónapon kimutatott összegnél.

A saját tőke állományát a tárgyévi átfogó eredmény (12.340.550 ezer Ft), a leányvállalati részesedés részbeni értékesítése (4.626.036 ezer Ft) és a külső tulajdonosok által végrehajtott tőkeemelés (1.127.000 ezer Ft) növelte, míg a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (-1.378.430 ezer Ft), a leányvállalatokban történt további tőkeemelés, így egyidejűleg a nem

ellenőrző részesedések csökkenése (-15.338.449 ezer Ft) pedig csökkentette, aminek eredményeként a saját tőke állománya összesen 1.376.707 ezer Ft-tal növekedett

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 89.789.856 ezer Ft-tal növekedett 2019. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2020. december 31-én a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 222.390.753 ezer Ft. A rövid lejáratú hitelek aránya az 2020. december 31-én és 2019. december 31-én is alacsony, 17%, illetve 11%.

A WING Csoport 2020. december 31-én 6.069.421 ezer Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2019. december 31-én: 4.391.138 ezer Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye, tehát tartalmazza az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbséget nettó jelenértékét.

2021. első féléves mérlegének elemzése

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

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

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

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

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

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

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

6.3 A Kibocsátó működő tőkéje

A Kibocsátó működő tőkéje elegendő jelenlegi szükségleteire.

6.4 Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája, EU-s és állami támogatások)

Konszolidált beszámolóban szereplő összeg (2020)
ezer Ft

1) Saját tőke: 171.499.911

2) Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból: 478.574.798

- Bankhitelek: 251.909.529
- Tartozások kötvénykibocsátásból: 215.105.309
- Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek: 11.559.960

- ebből rövid lejáratú: 82.545.774

- ebből hosszú lejáratú: 396.029.024

Tőkeforrások összesen (1+2): 650 074 709

2021. első félévre vonatkozó beszámolóban szereplő összeg
ezer Ft

1) Saját tőke: 179.180.643

2) Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból: 471.058.633

- Bankhitelek: 217.217.643

- Tartozások kötvénykibocsátásból: 241.431.942
- Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek: 12.409.048

- ebből rövid lejáratú: 108.479.652
 - ebből hosszú lejáratú: 362.578.981

Tőkeforrások összesen (1+2): 650 239 276

A Kibocsátó nem részesült állami, vagy EU támogatásban.

Cash-flowhoz kapcsolódó elemzés

Konszolidált cash-flow kimutatás főbb sorai	2020.12.31. ezer Ft	2021. első félév ezer Ft
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	-23.238.225	5.810.854
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	-129.381.051	63.441.396
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	135.228.361	-19.114.071
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +	-17.390.914	50.138.179
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	87.233.433	71.730.148
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre	1.887.629	-1.437.837
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	71.730.148	120.430.490

Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

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

A bankhitelek referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitelek. A referencia kamatláb a magyar forintban felvett hitelek esetében a Magyar Nemzeti Bank által közzétett

aktuális kamatláb, a devizahitelek vonatkozásában az Euróban felvett hitelek esetében EURIBOR, míg a zloty-ban felvett hitelek referencia kamatlába a WIBOR. A hitelek hosszú lejáratúak, futamidejük többnyire 3 és 15 év között változik. A hitel futamideje alatt teljesítendő általános kovenáns a hitel ingatlanhoz viszonyított értéke, melyek szerződött minimum értékét a csoport az érintett hitelek esetében teljesítette.

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

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

Kötvény megnevezése	ISIN kód	Deviz a	Lejárat	Névérték 2021.06.30	Kamatláb
WINGHOLDING 2021/I	HU0000358445	EUR	2021	33 943 000	FIX 4%
WINGHOLDING 2024/I	HU0000359070	EUR	2024	23 950 000	FIX 4%
WINGHOLDING 2022/I	HU0000359062	EUR	2022	64 184 000	FIX 4%
WINGHOLDING 2024/II	HU0000359088	HUF	2024	3 831 000 000	FIX 4%
WNKP2030I	HU0000359666	HUF	2030	54 700 000 000	FIX 3,5%
1/2018	PLECHPS00282	PLN	2022	46.600.000	WIBOR 6M + 2,9% WIBOR 6M +
1/2019	PLECHPS00308	PLN	2023	96.510.000	4,25%
1/2020	PLO017000012	PLN	2024	150.000.000	WIBOR 6M + 4,5% WIBOR 6M +
1/2021	PLO017000046	PLN	2025	195.000.000	4,45%
1E/2020	PLECHPS00316	EUR	2024	180.832.000	4,50%
1P/2020	PLO017000020	PLN	2024	100.000.000	WIBOR 6M + 4,5%
2/2017	PLECHPS00258	PLN	2021	139.950.000	WIBOR 6M + 2,9%
2P/2020	PLO017000038	EUR	2021	57.866.240	6,00% WIBOR 6M +
A1/2020	PLO221800058	PLN	2022	4.832.000	2,75% WIBOR 6M +
A2/2020	PLO221800066	PLN	2022	5.355.000	2,75% WIBOR 6M +
A3/2020	PLO221800082	PLN	2022	7.516.000	2,75% WIBOR 6M +
A4/2020	PLO221800074	PLN	2022	8.849.000	2,75%
A-series issue	-	EUR	2032	8.589.520	2,00%
B-series issue	-	EUR	2032	8.137.440	2,00%
C-series issue	-	EUR	2032	4.520.800	2,00%
D-series issue	-	EUR	2032	4.520.800	2,00%
Emisja serii 1P/2021	PLO017000053	PLN	2024	151.000.000	5,00%
E-series issue	PLECHPS00217	PLN	2021	100.000.000	WIBOR 6M + 2,9%
F-series issue	PLECHPS00233	PLN	2022	125.000.000	WIBOR 6M + 2,9%
G-series issue	PLECHPS00241	PLN	2022	75.000.000	WIBOR 6M + 2,9%
H-series issue	PLECHPS00266	PLN	2022	50.000.000	WIBOR 6M + 2,8%
I-series issue	PLECHPS00274	PLN	2023	50.000.000	WIBOR 6M + 3,4%
J and J2-series issue	PLECHPS00290	PLN	2023	33.832.000	WIBOR 6M + 3,4%
	PLARHCM0006				
M3/2018	5	PLN	2022	50.000.000	WIBOR 3M + 2,9%
	PLARHCM0007				
M4/2019	3	PLN	2023	60.000.000	WIBOR 3M + 3,3%

M5/2020	PLO221800025	PLN	2022	90.000.000	WIBOR 3M + 2,45%
---------	--------------	-----	------	------------	---------------------

7. A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

7.1 A Társaság bemutatása

A Társaság bemutatására a 4. és 5. pontokban került sor.

7.2 A Társaság szervezeti felépítésének a bemutatása



A Kibocsátó vállalatcsoportjának és a Kibocsátó vállalatcsoporton belüli pozíciójának bemutatását részletesen az Alaptájékoztató tartalmazza.

7.3 A leányvállalatok bemutatása

A leányvállalatok bemutatására a 4. és 5. pontokban került sor.

7.4 Stratégiai és/vagy érdekvédelmi szövetségek rövid bemutatása, ahol a kibocsátó tagsággal rendelkezik

A Kibocsátó tagja az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesületnek. Az egyesület Magyarország vezető ingatlanfejlesztő vállalatainak közös érdekképviselői szervezete. Az egyesület célja, hogy a magyarországi ingatlanfejlesztéseket világos szabályrendszer alapján, a funkcionalitás szempontjainak szem előtt tartásával, esztétikusan és gazdaságosan lehessen megvalósítani a tulajdonosok, a felhasználók és az épített környezet használói érdekében.

8. TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS

8.1. Igazgatóság

Név	Beosztás	Igazgatósági tagság kezdete	Igazgatósági tagság megszűnése	Igazgatósági tagként eltöltött idő
Noah M. Steinberg	igazgatósági tag	2009. október 29.	-	hozzávetőleg 12 év
Veres Tibor	igazgatósági tag	2009. október 29.	-.	hozzávetőleg 12 év
Müllner Zsolt	igazgatósági tag	2009. október 29.	-	hozzávetőleg 12 év
Szűcs Ferenc	igazgatósági tag	2009. október 29.	-	hozzávetőleg 12 év

A fenti személyek részletes bemutatását az Alaptájékoztató tartalmazza.

8.2. Felügyelőbizottság

Név	Beosztás	Felügyelőbizottsági tagság kezdete	Felügyelőbizottsági tagság megszűnése	Felügyelőbizottsági tagként eltöltött idő
Ónody Tamás	Felügyelőbizottság tagja	2009. november 26.	-	hozzávetőleg 12 év
dr. Kuncsik-Tóth Melinda	Felügyelőbizottság független tagja	2016. május 25.	-	hozzávetőleg 5 év
Zelles Sándor	Felügyelőbizottság független tagja	2016. május 25.	-	hozzávetőleg 5 év
Pónus Ferenc	Felügyelőbizottság független tagja	2017. március 31.	-	hozzávetőleg 4 év
Gerő János	Felügyelőbizottság tagja	2018. március 26.	-	hozzávetőleg 3 év

A fenti személyek részletes bemutatását az Alaptájékoztató tartalmazza.

8.3 Kulcsfontosságú munkatársak neve és beosztása, rövid bemutatása

A fenti 8.1 és 8.2 pont szerinti személyeken túl a Kibocsátó nem azonosított további kulcsfontosságú munkatársakat.

8.4. Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai ellen az elmúlt 3 évben lefolytatott bármilyen, szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás és azok eredménye

Az elmúlt három évben nem folyt az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai ellen szakmai tevékenységgel kapcsolatos eljárás.

8.5 Munkavállalói ösztönző rendszerek bemutatása

A Kibocsátónál nincsenek olyan megállapodások, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a kibocsátó tőkéjéből.

Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai, illetve a Kibocsátó alkalmazottai részvényopcióval nem rendelkeznek a kibocsátói részvényekre. Noah M. Steinberg és Veres Tibor igazgatósági tagok – közvetett úton – a Kibocsátó kizárólagos részvényesei.

8.6. A kibocsátó alapszabályában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések összefoglalása:

AZ IGAZGATÓSÁG

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, mely 4 (négy) természetes személy tagból áll. Az Igazgatóság tagjait a Közgyűlés választja határozatlan időre. Az Igazgatóság elnökét a Közgyűlés jelöli ki. Az Igazgatóság jogait és feladatait testületként gyakorolja. Ülésén tanácskozási joggal részt vehet a Felügyelő Bizottság elnöke, az Igazgatósági tagok által kijelölt külső szakértő, valamint az Igazgatóság elnöke által meghívott más személy. Az Igazgatóság ellátja a Társaság ügyintézését, valamint mindazon feladatot, ami nem tartozik a Közgyűlés kizárólagos határhörébe. Az Igazgatóság szükség szerint, de évente legalább 4 (négy) alkalommal ülésezik. Bármely Igazgatósági tag, a Felügyelő Bizottság vagy a könyvvizsgáló írásban, az ok és cél egyidejű megjelölése mellett kérheti az Igazgatóság összehívását. Az Igazgatóság tagjával (ideértve az Igazgatóság elnökét is), mint vezető tisztségviselővel szembeni jogszabályok szerinti összeférhetetlenségi, illetve kizáró ok bekövetkezte esetén a vezető tisztségviselő köteles azonnal bejelenteni a Közgyűlésnek az összeférhetetlenség, illetve kizáró ok fennállását, és a vezető tisztségviselő haladéktalanul köteles megszüntetni az összeférhetetlenségi, illetve kizáró okot vagy lemondani vezető tisztségéről.

A FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG

A Társaságnál 5 (öt) tagból álló Felügyelő Bizottság működik. A Felügyelő Bizottság tagjainak megbízatása határozatlan időre szól. A Társaságnál külön Auditbizottság nem működik, a jogszabály felhatalmazása alapján az Auditbizottság feladatait a Felügyelő Bizottság látja el, mely megfelel a Ptk. 3:291. § (1), (2) és (4) bekezdésekben meghatározott feltételeknek. Ennek megfelelően a Felügyelő Bizottság, mint Auditbizottság segíti az Igazgatóságot és a Felügyelő Bizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben. A Felügyelő Bizottság testületként jár el, tagjai sorából elnököt választ. A Felügyelő Bizottság tagjai személyesen kötelesek eljárni, képviselőnek helye nincs. A Felügyelőbizottság tagjával (ideértve a Felügyelőbizottság elnökét is) szembeni jogszabályok szerinti összeférhetetlenségi, illetve kizáró ok bekövetkezte esetén a felügyelőbizottság köteles azonnal bejelenteni a Közgyűlésnek az összeférhetetlenség, illetve kizáró ok fennállását, és a Felügyelőbizottság haladéktalanul köteles megszüntetni az összeférhetetlenségi, illetve kizáró okot vagy lemondani felügyelőbizottsági tisztségéről.

A Felügyelő Bizottság a Közgyűlés részére ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. A Felügyelő Bizottság a klasszikus ellenőrzést végzi, hatásköre a stratégiai és operatív döntésekre terjed ki. A Felügyelő Bizottság jogosultsága és kötelezettsége:

- bármely ügyben felvilágosítást kérni, a Társaság bármely könyvét, iratát, főkönyvét megvizsgálni;

- az igazgatósági tagoktól, illetve a Társaság vezető állású munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság könyveit és iratait megvizsgálhatja, illetve külső szakértővel megvizsgáltathatja;
- a számviteli törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a Közgyűlés csak a Felügyelő Bizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat;
- ha a Felügyelő Bizottság megítélése szerint az Igazgatóság tevékenysége jogszabályba, a Társaság alapító dokumentumának rendelkezéseibe vagy a Közgyűlés határozataiba ütközik, vagy egyébként sérti a Társaság vagy a részvényesek érdekeit, összehívja a Közgyűlés rendkívüli ülését és javaslatot tesz annak napirendjére;
- a Felügyelő Bizottság tagjai a Közgyűlés ülésén tanácskozási joggal vesznek részt.

9. A TÁRSASÁG TULAJDONOSI SZERKEZETE

A Társaságnak két részvényese van, mindkét részvényes tulajdoni részesedése meghaladja az 5%-ot:

- DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd u. 20.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-927201), részesedés mértéke: 78,00 %. A DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság Veres Tibor 100%-os tulajdonában álló társaság.
- GOLUX-Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-927729), részesedés mértéke: 22,00 %. A Golux-Invest Kft. Noah M. Steinberg 100%-os tulajdonában álló társaság.

A Társaság részvényesei nem bírnak eltérő szavazati jogokkal. A részvényekhez kapcsolódóan eltérő szavazati jogokat megalapító részvényosztályok nincsenek, így a részvényekkel kapcsolatban nem állnak fenn eltérő szavazati jogok.

10. A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A vonatkozó adatokat a 6. pont tartalmazza.

11. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ

A Társaság jelenlegi könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-071057; Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási száma: 000083). A Társaság könyvvizsgálataért személyében felelős könyvvizsgáló Bodor Kornél (Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási száma: 005343). A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. és Bodor Kornél a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagjai.

A könyvvizsgáló hatályos megbízatása 2021.05.31. napjától 2022.05.31. napjáig tart. A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. a Társaság alapításától kezdődően látja el a Társaság könyvvizsgálói feladatait.

12. A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK

A Társaságnak a jelen Információs Dokumentum lezárásának időpontjában nincs tudomása a WING Csoport bármely tagja által kezdeményezett vagy a Csoport bármely tagja ellen indult, vagy fenyegető olyan bírósági, választottbírósági vagy hatósági eljárásról, amely a Társaság saját tőkéjének 10%-át meghaladó értékre vonatkozna, vagy amely az adott társaság vagy a WING Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna.

13. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Társaságnak nincs tudomása a szokásos üzleti tevékenységen kívül kötött olyan lényeges szerződésről, amely alapján a WING Csoport bármelyik tagját olyan kötelezettség terhelné, illetve olyan jogosultsággal rendelkezne, ami jelentőséggel bír abból a szempontból, hogy a Társaság teljesíteni tudja a Kötvények tekintetében a Kötvénytulajdonosokkal szembeni kötelezettségeit.

13/A. A KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT TÁRSASÁGOKON KÍVÜLI KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT JELENTŐS ÜGYLETEK

13/A.1. Ügyletek jellege és terjedelme

Konszolidált beszámolóban szereplő éves elszámolt ráfordítás (-), bevétel (+)		
2020		
Partner	Ügylet típusa	ezer Ft
ALTEO Energiakereskedő Zrt.	Energia költség	-589 331
WALLIS AUTÓKÖLCSONZÓ Kft.	Gépkocsi bérlet és kapcsolódó szolgáltatások	-163 839
GRABOPLAST Padlógyártó Zrt.	Ingatlan bérleti díj és kapcsolódó szolgáltatások	-103 647
RKC7 Ingatlanbefektetési Kft.	Ingatlan bérbeadás és kapcsolódó szolgáltatások	165 491
GRABOPLAST Padlógyártó Zrt.	Ingatlan bérbeadás és kapcsolódó szolgáltatások	144 237
WALLIS ASSET MANAGEMENT Zrt.	Ingatlan bérbeadás és kapcsolódó szolgáltatások	78 064
DAYTON-Invest Kft.	Kölcsön nyújtásából származó kamatbevétel	42 555

13/A.2. A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók összege, illetve százalékos aránya a kibocsátó forgalmában

		2020
		ezer Ft
A Kibocsátó és csoportja konszolidált befektetésből származó bevétele és árbevétele összesen		171 384 458
A Kibocsátó és csoportja konszolidáció során kiszűrt befektetésből származó bevétele és árbevétele összesen		22 859 784
A Kibocsátó és csoportja összes befektetésből származó bevétele és árbevétele összesen		194 244 241
A Kibocsátó és csoportja kapcsolt vállalkozásoktól származó befektetésekből származó bevétele és árbevétele összesen		23 141 437
A Kibocsátó és csoportja kapcsolt vállalkozásoktól származó befektetésekből származó bevételének és árbevételének aránya		11,91%

13/A.3. Transzferár politika alapelveinek rövid összefoglalása

A Wing Csoport az elmúlt évtizedekben jelentős tapasztalatra tett szert a transzferárak kialakítása és dokumentálása terén. A cégcsoport a szokásos piaci ár elvének biztosítása érdekében kidolgozott kockázatkezelési folyamatokkal rendelkezik. A Wing Csoport folyamatosan követi a cégstruktúra változását, beazonosításra kerülnek a kapcsolt vállalkozások, illetve az ellenőrzött ügyletek árképzésének kidolgozásakor a szokásos piaci ár elvét érvényesítik a szerződő felek. Az éves zárasi folyamat részeként összeállításra kerül a fődokumentum, illetve megállapításra kerül, hogy mely csoporttag, mely ellenőrzött ügylete tekintetében kötelezett helyi dokumentum készítésére. A transzferár kockázatkezelési folyamat során a szükséges helyi dokumentumok összeállításra kerülnek. A Wing Csoport transzferár-kockázatkezelési folyamataiban kiemelt szerep jut a Kibocsátónak, illetve külső tanácsadóknak.

Kapcsolt vállalkozások

A Wing Csoporthoz tartozó vállalkozások többsége tulajdonalapon kapcsolt vállalkozásnak minősül. A Wing csoporttagok többsége Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság. A Wing Csoporthoz tartozó csoporttagok kapcsolt vállalkozási viszonyban állnak Veres Tibor egyéb magyarországi és külföldi vagyongazdálkodó cégein keresztül érdekeltségeivel, így a Wing Csoport tagjai kapcsolt vállalkozási viszonyban állnak a Graboplast Zrt. (padlógyártás), az Alteo Nyrt. és leányvállalatai (energetika), az Autowallis Nyrt. és leányvállalatai (autóforgalmazás, autókölcsönzés), a Venturio és Perion csoport, a Milton csoport, a Praktiker csoport tagjaival, illetve további cégekkel.

Adójogi illetőség, a transzferár dokumentálás jogszabályi háttere

A transzferár dokumentálás tekintetében hatályos jogforrásnak minősül a Wing Csoport magyar csoporttagjai tekintetében az 1996. évi LXXXI. tv. (Tao. tv.), 2018. adóévtől kezdve a 32/2017. NGM rendelet, illetve további kapcsolódó joganyag az OECD Transzferár Irányelvek.

Fődokumentum

A Wing Csoport, a Dayton-Invest Kft. konszolidálási körébe tartozó csoporttagok fődokumentumot vezetnek. Fődokumentummal kell rendelkeznie minden olyan csoporttagnak, amely helyi dokumentum vezetésére kötelezett. A Wing Csoport végső anyavállalata a Dayton-Invest Kft., amely magyar adójogi illetékességű társaság, így a jogszabályi előírások alapján a Wing csoporttagoknak fődokumentummal legkésőbb az üzleti év zárását követő öt hónapon belül, legkésőbb a társasági adóbevallás benyújtásáig rendelkezniük kell.

Helyi dokumentum

A Wing Csoport magyar tagjai minden olyan ügyletről helyi dokumentumot vezetnek, amelyek transzferár dokumentálásra kötelezett ügyletnek minősülnek. A magyar csoporttagok esetében a helyi dokumentumnak az üzleti év zárását követő öt hónapon belül kell elkészülnie, legkésőbb a társasági adóbevallás benyújtásáig. A Wing Csoport tagjainál az üzleti év fordulónapja december 31., így a helyi dokumentumoknak legkésőbb az üzleti év zárását követő év május végéig kell elkészülnie.

A csoporttagoknál nem áll fenn dokumentálási kötelezettség a 32/2017. NGM rendelet alapján az alábbi ügyletek tekintetében: (1) nettó 50 millió Ft alatti ügyletek, (2) közvetített szolgáltatások és (3) a kapcsolt vállalkozási időszakot megelőzően, nem kapcsolt vállalkozásként kötött szerződések keretében történt teljesítések.

Alkalmazásra kerülő transzferár módszerek

A Wing Csoport helyi dokumentumaiban az adott ügylettípus jellegzetességeinek figyelembevételével, hagyományos transzferár módszerekkel (ügymint: összehasonlító árak módszer, költség és jövedelem módszer, ügyleti nettó nyereségen alapuló módszer) történik a szokásos piaci ár meghatározása. Egyéb módszer alkalmazására csak indokolt, egyedi esetben kerül sor.

Adóalap-korrekciónak nem szokásos piaci ár miatt

A Wing Csoport tagjainál az elmúlt években nem került sor nem szokásos piaci ár alkalmazása miatti társasági adóalap-korrekcióra.

Tájékoztató információ korábbi hatósági, bírósági eljárásokról

A Wing Csoport tagjainál eddig lefolytatott NAV adóellenőrzések nem tártak fel transzferár tárgykörben mulasztásokat, az ellenőrzött ügyletek során alkalmazott árazások szokásos piaci jellegét a hatóság nem kifogásolta, eddig transzferár tárgykörben bírósági eljárások nem voltak.

14. AZ AJÁNLATTÉTEL OKAI ÉS A BEVÉTEL FELHASZNÁLÁSA

A kibocsátás révén bevont forrás a 4.5. pont szerinti hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően ingatlanberuházások finanszírozására és refinanszírozásra kerül felhasználásra, a hitelminősítői riportban foglaltak szerint.

15. A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE

A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele szolgál fedezetül a kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.

16. MEGTEKINTHETŐ VAGY HIVATKOZÁSSAL BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK

Az Információs Dokumentum érvényessége alatt a Társaság honlapján (<http://www.wing.hu>) a következő dokumentumokba (vagy azok másolataiba) lehet betekinteni:

- (a) A Társaság 2019-2020. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Beszámoló-készítési Standardok (IFRS) szerint elkészített auditált konszolidált pénzügyi kimutatásai;
- (b) A Társaság 2019-2020. pénzügyi évek vonatkozásában a magyar számviteli törvény (2000. évi C. törvény) szerint elkészített, auditált éves beszámoló;
- (c) A 2021. I. félév vonatkozásában a Nemzetközi Beszámoló-készítési Standardok (IFRS) szerint elkészített, nem auditált konszolidált pénzügyi kimutatások
- (d) Az Alaptájékoztató.

A Kibocsátó alapszabálya, illetve a fenti dokumentumok a Kibocsátó székhelyén az üzleti órák alatt tekinthetők meg.

17. MELLÉKLET

A Kibocsátó 2020. évre vonatkozó, IFRS szerint készített, konszolidált éves jelentése és az erre vonatkozó könyvvizsgálói jelentés

A Kibocsátó 2021. I. félévre vonatkozó, IFRS szerint készített, konszolidált féléves jelentése

WINGHOLDING Zrt.

*Konszolidált pénzügyi kimutatás
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2020. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A WINGHOLDING Zrt. részvényeseinek

Jelentés a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról

Vélemény

Elvégeztük WINGHOLDING Zrt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2020. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök összesen 827.385.457 E Ft –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelem kimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó eredmény 12.340.550 E Ft nyereség –, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2020. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület	A területhez kapcsolódó könyvvizsgálatieljárások
Tartozások kötvénykibocsátásból	
(Részlet a konszolidált pénzügyi kimutatások 26. megjegyzésében) A Csoport 215.105.309 E Ft értékben mutat ki tartozásokat szabályozott piacra bevezetett kötvénykibocsátásból 2020. december 31-én. A kötvénykibocsátásból származó kötelezettség számviteli elszámolását, különös tekintettel az értékelésre és a konszolidált pénzügyi kimutatásokban történő bemutatásra, valamint a kapcsolódó kamatelszámolást kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazták: -a kötvénykibocsátásból származó tartozások elszámolással kapcsolatos alapvető belső kontrollok felmérése és vizsgálata, -külső megerősítést kértük a kötvény kibocsátását végző szervezettől a kibocsátott kötvények forgalomban lévő darabszámár és névértékére vonatkozóan, -a kötvénykibocsátásból származó amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek egyenlegének, valamint a kapcsolódó kamat- és árfolyam elhatárolások felülvizsgálata, -vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2020. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak, amelyeket a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk, valamint az Éves jelentésből állnak, amelyet várhatóan a könyvvizsgálói jelentés dátuma után bocsátanak rendelkezésünkre, de nem tartalmazzák a konszolidált pénzügyi kimutatásokat és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve, hogy a konszolidált üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek, és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkozunk

kell továbbá arról, hogy a konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Csoport 2020. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2020. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket a konszolidált üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl a Csoportról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) a konszolidált üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Amikor átolvassuk az Éves jelentést, ha arra a következtetésre jutunk, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk az adott kérdést kommunikálni az irányítással megbízott személyek felé.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére

alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményünk nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelőünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feljük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A 2020. április 28-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a WINGHOLDING Zrt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 11 éve tart megszakítás nélkül.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a WINGHOLDING Zrt. auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2021. április 28-án adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtása

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a WINGHOLDING Zrt. és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírója minősül.

Budapest, 2021. április 28.

.....
Bodor Kornél

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviseletében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083

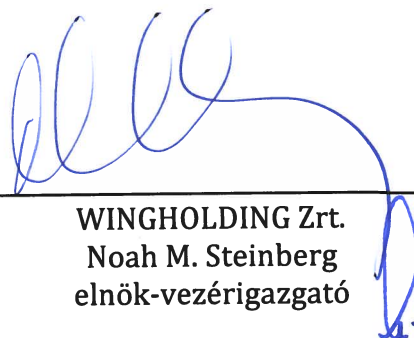
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005343

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2020. december 31.

Az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
a független könyvvizsgálói jelentéssel együtt



WINGHOLDING Zrt.
Noah M. Steinberg
elnök-vezérigazgató

Budapest, 2021. április 28.

TARTALOM

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS	3
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS	8
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS	10
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA	12
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS.....	13
JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ.....	15
1. Általános információ	15
2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása	15
3. Lényegesebb számviteli elvek	17
4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai	28
5. Befektetésből származó bevétel	29
6. Vevői szerződésekből származó árbevétel.....	29
7. Szegmens információk	30
8. Egyéb bevételek és ráfordítások	33
9. Pénzügyi bevételek	34
10. Pénzügyi ráfordítások	34
11. Jövedelemadók	34
12. Ingatlanok, gépek és berendezések	38
13. Befektetési célú ingatlanok.....	40
14. Goodwill.....	41
15. Egyéb immateriális javak	43
16. Leányvállalatok	44
17. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban	51
18. Egyéb pénzügyi eszközök.....	53
19. Készletek	53
20. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és megszűnő tevékenység.....	54
21. Vevők és egyéb követelések	56
22. Jegyzett tőke	57
23. Felhalmozott eredmény és osztalék	57
24. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka	58
25. Nem ellenőrző részesedések	58
26. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	58
27. Egyéb pénzügyi kötelezettségek	60
28. Céltartalékok.....	60
29. Egyéb kötelezettségek	61
30. Szállítók és egyéb kötelezettségek.....	62
31. Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	62
32. A finanszírozási tevékenységből eredő kötelezettség változásai	63
33. Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok főbb pénzügyi adatai	63
34. Leányvállalatok értékesítése	65
35. Leányvállalatok felvásárlása.....	66
36. Pénzügyi instrumentumok	68
37. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	75
38. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások.....	77
39. Pénz és pénz-egyenértékesek	77
40. Operatív lízingszerződések.....	77
41. Beszámolási időszakot követő események	78
42. Mérlegen kívüli tételek bemutatása	80
43. Egyéb információk	80
44. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása	80

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

A 2020. december 31-én végződő évről	Jegyzet	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Folytatódó tevékenységek			
Befektetésből származó bevétel	5	54.298.315	17.549.951
Vevői szerződésekből származó árbevétel	6	117.086.143	23.942.615
Bevételek		171.384.458	41.492.566
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-95.118.283	-19.087.894
Értékcsökkenés és amortizáció	12	-1.482.193	-955.396
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	38	-7.459.897	-3.835.006
Igénybevett szolgáltatások		-13.832.164	-3.551.525
Egyéb bevételek (+) és ráfordítások (-)	8	-2.118.980	5.233.173
Pénzügyi bevételek	9	478.678	504.932
Ebből az effektív kamatláb módszerrel számított kamat		478.678	504.932
Pénzügyi ráfordítások	10	-13.576.825	-5.287.773
Ebből az effektív kamatláb módszerrel számított kamat		-13.532.707	-5.249.791
Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó nyereség (+)/veszteség (-)		329.306	-139.048
Egyéb költségek		-434.555	-419.302
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	17	-592.370	7.150.419
Nem realizált árfolyamnyereség (+)/ árfolyamveszteség (-)		-22.401.390	-2.110.819
Folytatódó tevékenység adózás előtti eredménye		15.175.785	18.994.327
Jövedelemadó	11	-3.870.748	-644.490
Folytatódó tevékenység tárgyévi eredménye		11.305.037	18.349.837
Megszűnő tevékenységek			
Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye	20	1.162.373	699.143
FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE		12.467.410	19.048.980
Folytatódó és megszűnő tevékenység eredményéből:			
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		9.715.768	18.436.486
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		2.751.642	612.494
		12.467.410	19.048.980

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

A 2020. december 31-én végződő évről - folytatás	Jegyzet	2020. december 31.	2019. december 31.
		ezer Ft	ezer Ft
FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE		12.467.410	19.048.980
Egyéb átfogó jövedelem			
Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek		1.400.376	624.450
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása		-1.678.281	-778.764
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás		151.045	70.088
Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem		-126.860	-84.226
Eredménybe nem átsorolható egyéb átfogó jövedelem		0	0
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		12.340.550	18.964.754
Teljes átfogó eredményből			
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		9.476.341	18.352.260
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		2.864.209	612.494
		12.340.550	18.964.754

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

2020. december 31-én	Jegyzet	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	12	9.412.412	7.290.286
Befektetési célú ingatlanok	13	444.110.258	399.081.780
Goodwill	14	607.015	2.291.228
Egyéb immateriális javak	15	361.849	9.113.896
Befektetések társult vállalkozásokban	17	26.171.907	21.567.161
Halasztott adó eszközök	11	5.539.522	4.987.823
Egyéb pénzügyi eszközök	18	19.668.966	8.999.650
Befektetett eszközök összesen		505.871.929	453.331.824
Forgóeszközök			
Készletek	19	97.143.038	112.092.393
Vevők és egyéb követelések	21	22.469.876	30.261.253
Adókövetelések	11	576.402	280.076
Egyéb pénzügyi eszközök	18	1.055.746	6.682.817
Készpénz és bankszámlák	37	71.730.148	87.233.433
Forgóeszközök összesen		192.975.210	236.549.972
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	20	128.538.318	1.941.069
Eszközök összesen		827.385.457	691.822.865

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

2020. december 31-én – folytatás	Jegyzet	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke	22	5.000	5.000
Tartalékok	24	-2.306.119	-778.883
Felhalmozott eredmény	23	117.988.946	113.717.981
Átváltási tartalék		2.024.826	624.450
A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke		117.712.653	113.568.548
Nem ellenőrző részesedések	25	53.787.258	56.554.656
Saját tőke összesen		171.499.911	170.123.204
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	26	396.029.024	343.162.674
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	27	4.987.686	3.509.594
Halasztott adó kötelezettségek	11	27.241.537	24.311.454
Céltartalékok	28	4.321.297	4.623.758
Egyéb kötelezettségek		13.933.232	9.747.017
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		446.512.776	385.354.497
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	29	29.464.937	41.876.438
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	26	82.545.774	45.622.268
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	27	1.081.735	881.544
Adókötelezettségek	11	131.628	678.091
Céltartalékok	28	2.750.155	8.083.430
Egyéb kötelezettségek	29	32.452.965	39.203.393
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		148.427.194	136.345.164
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	20	60.945.576	0
Összes kötelezettség		655.885.546	521.699.661
Források összesen		827.385.457	827.286.367

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

a 2020. december 31-én végződő évről	Jegyzet	Jegyzett tőke	Cash flow		Más devizában kimutatott leányvállalatok átváltási tartaléka	Felhalmozott eredmény	A Társaságra jutó	Nem ellenőrző részesedések	Összesen
			ezer Ft	ezer Ft		ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Egyenleg 2018.12.31-én		5.000	-70.207		0	101.153.565	101.088.358	508.827	101.597.185
Teljes átfogó eredmény		0	-708.676		624.450	18.436.486	18.352.260	612.494	18.964.754
Osztalék	23	0	0		0	-5.872.070	-5.872.070	0	-5.872.070
Cégszárlás során keletkezett külső tulajdonos részesedése	25	0	0		0	0	0	54.306.335	54.306.335
Tőkeemelés leányvállalatban	25	0	0		0	0	0	1.127.000	1.127.000
Egyenleg 2019.12.31-én		5.000	-778.883		624.450	113.717.981	113.568.548	56.554.656	170.123.204
Teljes átfogó eredmény		0	-1.527.236		1.400.376	9.715.768	9.588.908	2.751.642	12.340.550
Osztalék	23	0	0		0	-1.378.430	-1.378.430	0	-1.378.430
Leányvállalat részesedés növelés	23, 25	0	0		0	-2.297.043	-2.297.043	-13.041.406	-15.338.449
Leányvállalati részesedés értékesítése	23, 25	0	0		0	-1.769.330	-1.769.330	6.395.366	4.626.036
Tőkeemelés leányvállalatban	25	0	0		0	0	0	1.127.000	1.127.000
Egyenleg 2020.12.31-én		5.000	-2.306.119		2.024.826	117.988.946	117.712.653	53.787.258	171.499.911

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2020. december 31-én végződő évről		Jegyzet	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Működési cash-flow				
Tárgyévi eredmény			12.340.548	18.964.754
Eredményben elszámolt jövedelemadó ráfordítás (+) / bevétel (-)			4.308.407	776.498
Részesedés társult vállalkozások eredményéből			764.369	-6.205.991
Befektetési tevékenység eredménye			-546.502	0
Eredményben elszámolt negatív goodwill			0	-9.688.512
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások			8.488.052	5.287.773
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel			4.259.868	-5.796.750
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye			-811.585	-1.313.387
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása			-40.625.927	3.178.917
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó nyereség (-) / veszteség (+)			2.148.768	708.676
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása			43.109	276.390
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja			1.482.163	1.375.378
Külföldi devizák átváltási nyeresége (-) / vesztesége (+)			21.608.983	3.155.959
Leányvállalatok átváltásának árfolyamvesztesége			0	-673.292
			13.460.253	10.046.413
A működőtőke változásai				
Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	21		-11.991.032	2.465.957
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	19		13.589.591	1.910.500
Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)			-448.837	-1.053.122
Szállítók és egyéb kötelezettségek korrigált csökkenése	30		-10.712.502	334.244
Céltartalékok növekedése	28		-5.625.329	1.355.288
Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)			-5.307.922	-13.550.169
Működési tevékenységből származó pénzáramlás			-7.035.778	1.509.112
Finanszírozási ráfordítások	10		-14.002.502	-5.287.773
<i>Melyből a fizetett kamat</i>			-14.002.502	-5.287.773
Fizetett jövedelemadó			-2.199.945	-265.560
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás			-23.238.225	-4.044.221

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS**A 2020. december 31-én végződő évről – folytatás**

	Jegyzet	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Befektetési tevékenységből származó cash-flow			
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök nyújtása (-) / visszafizetése (+)		-18.473.142	20.510.154
Befektetés társult vállalkozásokba		0	0
Pénzeszköz átsorolása értékesítésre tartott eszközzé	20	-3.597.509	0
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék és osztalékjelölés		0	6.377.297
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	12, 13	-114.144.051	-31.690.714
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele		4.699.550	1.359.092
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	15	-71.318	-28.466
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	35	-552.850	-44.391.580
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	34	2.758.269	32.621.932
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás		-129.381.051	-15.242.285
Pénzügyi műveletekből származó cash-flow			
Részvénykibocsátás bevétele	25	1.127.000	1.127.000
Hitelfelvétel	32	199.791.695	86.162.567
Hiteltörlesztés	32	-64.311.904	-13.950.259
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	23	-1.378.430	-5.872.070
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás		135.228.361	67.467.238
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése (-) / növekedése (+)		-17.390.914	48.180.731
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	39	87.233.433	38.594.374
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre		1.887.629	458.328
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	39	71.730.148	87.233.433

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 16. számú jegyzet tartalmazza. A Társaság székhelye a 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatt található, a Társaság cégjegyzékszáma 01-10-046503. A WINGHOLDING Zrt. fő részvényese a DAYTON-Invest Kft. A DAYTON-Invest Kft., egyszemélyes végső tulajdonosa Veres Tibor.

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

A Csoport internetes honlapja: www.wing.hu

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

A, Az IFRS standardok 2020. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra

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

- **A Koncepcionális keretelvekre való hivatkozások módosításai az IFRS standardokban** – az EU által elfogadva 2019. november 29-én (hatályba lép 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 1 “Pénzügyi kimutatások prezentálása” és IAS 8 “Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standardok módosításai** – A lényegesség definíciója – az EU által elfogadva 2019. november 29-én (hatályba lép 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok”, IAS 39 “Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés” és IFRS 7 “Pénzügyi instrumentumok: közzétételek” standardok módosításai** – kamatláb benchmark reform – az EU által elfogadva 2020. január 15-én (hatályba lép a 2020. január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 3 “Üzleti kombinációk” standard módosítása** – Üzleti tevékenység definíciója – az EU által elfogadva 2020. április 21-én (hatályos azon üzleti kombinációkra vonatkozóan, amelyeknél az akvizíció dátuma a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakba esik, valamint az adott időszak kezdetén vagy azt követően bekövetkező eszközbeszerzésekre),
- **IFRS 16 „Lízingek” standard módosításai** – Koronavírussal kapcsolatos bérleti engedmények – az EU által elfogadva 2020. október 9-én (hatályba lép 2020. június 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

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

- **IFRS 4 „Biztosítási szerződések” standard módosításai IFRS 9 halasztással** – az EU által elfogadva 2020. december 15-én (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 standardok módosításai** – Kamatláb benchmark reform 2. fázis – az EU által elfogadva 2021. január 13-án (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

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

- **IFRS 17 „Biztosítási szerződések” standard** (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosítása** – Rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek besorolása (hatályba lép a 2023. január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 3 „Üzleti kombinációk”; IAS 16 „Ingatlanok, gépek és berendezések”; IAS 37 „Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések” standardok módosításai** – Éves fejlesztések (hatályba lép 2022. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard és IFRS Practice Statement 2 módosításai** – Számviteli politikák közzététele (hatályba lép 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 8 „Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai** – Számviteli becslések meghatározása (hatályba lép 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 16 „Lízingek” standard módosítási javaslatai** – Koronavírussal kapcsolatos bérleti engedmények 2021. június 30-át követően (hatályba lép 2021. április 1-jén),
- **IFRS 14 „Szabályozói elhatárolások” standard** (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban) – az Európai Bizottság döntést hozott, mely értelmében a jóváhagyás folyamatot a jelenlegi köztes standardra nem fogja alkalmazni, és megvárja a végső standardot.
- **IFRS 10 „Konszolidált pénzügyi kimutatások” és IAS 28 „Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai** – Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (a hatálybalépés időpontját bizonytalan időre elhalasztották, amíg a kutatási projekt konklúzióra jut a tőkemódszerrel kapcsolatban),

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

3. Lényegesebb számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

3.1 A mérlegkészítés alapja

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

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

A Csoport funkcionális és prezentálási pénzneme a magyar forint.

A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatást a vállalkozás folytatásának elve alapján készíti el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a bekerülési érték elve alapján készülnek, kivéve bizonyos pénzügyi instrumentumokat és a befektetési célú ingatlanokat, melyek valós értéken szerepelnek a pénzügyi helyzet kimutatásában. A konszolidált átfogó jövedelemkimutatás tételei az időbeli elhatárolás elve alapján lettek elszámolva. A konszolidált 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 vezetés becsléssel él a következő tételek kapcsán: befektetési célú ingatlanok valós értéke (13. megjegyzés), ingatlanok, gépek és berendezések hasznos élettartama, maradványértéke (12. megjegyzés). A tényleges értékek eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

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

3.2 A konszolidáció alapja

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

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

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

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

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

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

3.3 Devizanemek közötti átszámítás

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

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

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

a jövőbeni jövedelemtermelő használat érdekében folytatott eszközberuházásokra vonatkozó, devizahitelekkel kapcsolatos árfolyam-különbözetek az adott eszközök költségei között jelennek meg, amennyiben azok a devizahitelekkel kapcsolatos kamatköltség korrekciójának tekinthetők;

egyes devizakockázatok fedezetére vonatkozó tranzakciókkal kapcsolatos árfolyam-különbözetek; továbbá olyan külföldi érdekeltségtől kapott vagy számára fizetendő monetáris tételre vonatkozó árfolyam-különbözetek, amelyekkel kapcsolatban a rendezést nem tervezik és a közeljövőben nem is valószínű (amely ezáltal egy külföldi érdekeltségbe történő nettó befektetés részeként értelmezhető), és amelyek kezdetben az egyéb átfogó eredményben kerülnek elszámolásra, majd a monetáris tételek rendezésekor átvezetésre kerülnek a saját tőkéből az eredménybe.

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

Külföldi érdekeltség értékesítése (tehát vagy egy külföldi tevékenységben a Csoport által birtokolt teljes érdekeltség értékesítése, vagy egy külföldi tevékenységet magában foglaló leányvállalat ellenőrzés elvesztését eredményező, vagy egy külföldi tevékenységet magában foglaló közös vezetésű vállalkozás feletti közös ellenőrzés megszűnését eredményező, vagy egy külföldi tevékenységet magában foglaló társult vállalkozás feletti jelentős befolyás megszűnését eredményező értékesítés) esetén, az adott tevékenység kapcsán a Csoport tulajdonosainak tulajdonítható összes tőkében halmozott árfolyam-különbözet átsorolásra kerül az eredménybe. Továbbá egy leányvállalat részleges értékesítése esetén, amely nem eredményezi a Csoport leányvállalat feletti

ellenőrzésének elvesztését, az adott tevékenység kapcsán a halmozott árfolyam-különbözet Csoportnak tulajdonítható arányos része a nem ellenőrző részesedésekhez kerül újbóli hozzárendelésre és nem kerül elszámolásra az eredményben. Minden egyéb részleges értékesítés esetén (azaz társult vállalkozások, illetve közös vezetésű vállalkozások olyan értékesítése esetén, amely nem eredményezi a Csoport jelentős befolyásának illetve közös ellenőrzésének elvesztését) a halmozott árfolyam-különbözetek arányos része átsorolásra kerül az eredménybe.

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

3.4 Üzleti kombinációk

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

3.5 Befektetés társult vállalkozásokban

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

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

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

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

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

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

3.6 Goodwill

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

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

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

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

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

3.7 Vevői szerződésekből származó árbevétel

3.7.1 A beruházási szerződésekből származó árbevétel

A beruházási szerződések tekintetében a teljesítési kötelelem folyamatosan kerül kielégítésre. A teljesítési kötelmen elért előrehaladást a Csoport az input módszerrel méri, ahol figyelembe veszik a felhasznált erőforrásokat, a ledolgozott órákat és a felmerült költségeket. A Csoport a bevételt az adott teljesítési kötelelem

teljesítéséhez szükséges összes várható ráfordítás arányában számolja el. A szerződő felek mérőföldköveket határoznak meg a beruházási szerződésekben. A meghatározott mérőföldkő elérése esetén a Csoport a bevételt kiszámlázza a vevő részére. A kivitelezés számlázásáig a Csoport az elvégzett munkát szerződéses eszközként mutatja be, a számlázást követően átsorolja a vevőkövetelések közé.

3.7.2 Szállodai szolgáltatás árbevétele

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

3.7.3 Ingatlan üzemeltetés árbevétele

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

3.7.4 Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése

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

3.8 Befektetésekből származó bevétel

3.8.1 Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból

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

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

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

3.8.3 A befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése

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

3.9 Lízingügyletek

3.9.1 A Csoport, mint lízingbe adó

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

A Csoport kezdőnapon a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban követelésként mutatja ki a nettó lízingbefektetéssel azonos összegben. A pénzügyi lízingből származó eredmény a lízing futamideje alatt kerül elszámolásra, és ennek megfelelően mutatja az állandó

megtérülést a Csoport nettó aktuális lízingbefektetésén. A pénzügyi lízingkövetelések kezdeti értékelése tartalmazza a közvetlen költségeket, így például a jutalékokat.

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

3.9.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

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

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

3.10 Hitelfelvételi költségek

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

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

3.11 Jövedelemadó

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

3.11.1 Tárgyévi adó

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

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

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

3.11.2 Halasztott adó

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

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

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

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

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

3.11.3 Tárgyidőszaki fizetendő és halasztott adó

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

3.12 Ingatlanok, gépek és berendezések

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

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

A saját tulajdonú földterületek esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra.

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

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

A pénzügyi lízing keretében beszerezett 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 a tárgyévi eredményben kerül elszámolásra.

3.13 Befektetési célú ingatlanok

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

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

3.14 Immateriális javak

3.14.1 Külön beszerezett immateriális javak

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

3.14.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

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

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

3.15 Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

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

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

3.16 Készletek

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

3.17 Céltartalékok

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

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

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

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

3.18 Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

3.18.1 Származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.21 Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

A kamat elszámolása az effektív kamatmódszer alkalmazásával történik.

A Csoport a várható hitelezési veszteségeket az eszköz bruttó könyv szerinti értéke és a pénzügyi eszköz eredeti effektív kamatlábbal diszkontált becült jövőbeli cash-flow jelenérték közötti különbséggé méri. A kiigazításokat az eredményben értékvesztésként elszámolt nyereséggé vagy veszteséggé kell elszámolni.

4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai

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

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

4.1 Goodwill

A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez goodwillt rendeltek hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a 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 2.291.228 ezer Ft, értékvesztést a Csoport a goodwill összegére vonatkozóan nem számolt el.

4.2 Tárgyi eszközök maradványértéke és hasznos élettartama

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

5. Befektetésből származó bevétel

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Bérleti díjakból származó bevétel		
Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	15.580.864	14.554.987
	<u>15.580.864</u>	<u>14.554.987</u>
Egyéb befektetésből származó bevételek		
Befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének eredménye	-540.512	5.796.750
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	-574.130	0
Befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése	40.625.927	-3.178.917
Egyéb (nem jelentős tételek összesítve)	-793.834	377.131
	<u>38.717.451</u>	<u>2.994.964</u>
	<u>54.298.315</u>	<u>17.549.951</u>

A Csoport 2020. év folyamán értékesítette az Arcadia Befektetési Alapkezelő Zrt.-ben és a Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alapban fennálló részesedését.

A befektetési célú ingatlanokból származó operatív lízing díj bevételekhez közvetlenül kapcsolódó költségek összege 9.343.372 ezer Ft (2019: 1.284.873 ezer Ft). A jövedelmet nem termelő befektetési célú ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó költségek összege 17.281 ezer Ft (2019: 7.440 ezer Ft).

6. Vevői szerződésekből származó árbevétel

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

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése	74.449.420	9.446.876
Ingatlan üzemeltetés árbevétele	32.776.415	5.107.096
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	6.556.990	5.900.168
Szállodai szolgáltatás árbevétele	1.221.398	1.492.060
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	274.498	814.785
Alapkezelői tevékenység árbevétele	125.742	617.269
Tervezői, építésmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	221.939	233.115
Marketing szolgáltatás árbevétele	127.767	146.349
Egyéb árbevétel	1.331.975	184.897
	<u>117.086.143</u>	<u>23.942.615</u>

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

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

7. Szegmens információk

Vezetési szempontból a Csoport hét fő szegmensre osztható:

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

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

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

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

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

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

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

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

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2020. december 31-én végrződő időszakra	Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés	Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés	Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés	Ingatlan kivitelezés	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés	Egyéb	Szegmensek közötti kiszűrések	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft		ezer Ft	ezer Ft
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	38.989.044	8.492.043	5.637.306	1.898	0	275.184	911.068	-12.459	0	54.294.084
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	2.330.711	8.311	11.766	0	0	8.793.619	0	0	-11.144.407	0
Befektetési célú bevétel összesen	41.319.755	8.500.354	5.649.072	1.898	0	9.068.803	911.068	-12.459	-11.144.407	54.294.084
Csoporton kívülről származó árbevétel	11.600.701	1.116.788	5.502.448	1.158.668	6.556.990	9.651.315	87.736.697	1.970.558	0	125.294.165
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	3.689.828	956	-101.798	88.018	4.696.568	3.620.735	0	0	-11.994.307	0
Árbevétel összesen	15.290.529	1.117.744	5.400.650	1.246.686	11.253.558	13.272.050	87.736.697	1.970.558	-11.994.307	125.294.165
Finanszírozási bevételek	621.959	270	149	74	0	87.110	-220.322	0	0	489.240
Finanszírozási ráfordítások	-3.467.707	-689.517	-1.019.638	-116.049	0	-3.418.311	1.719.389	-8.584.992	0	-13.576.825
Adózás előtti eredmény	22.732.665	5.167.776	-456.230	-339.838	3.695.511	-8.861.964	4.010.219	-9.527.183	0	16.420.956
Eszközök összesen	441.883.739	59.975.075	112.246.188	6.089.325	2.185.075	30.125.504	116.012.643	58.867.907	0	827.385.456
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	209.476.867	29.859.564	55.331.890	4.145.156	1.502.893	118.084.294	50.732.689	186.772.192	0	655.885.545
Értékpapírok és amortizáció	-134.785	-31.111	-89.321	-241.774	0	-177.820	-18.316	-789.066	0	-1.482.193
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	0	0	-3.358.394	0	0	163.614	2.602.410	0	0	-592.370
Részesedések társult vállalkozásokban	9.140.332	0	9.037.553	0	0	235.258	7.758.764	0	0	26.171.907

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2019. december 31-én végződő évről	Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés		Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés		Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés		Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés		Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások		Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés		Szegmensek közötti kiszűrések		Összesen	
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	8.217.843	-1.463.633	904.989	1.538	0	11.206.201	-1.316.987	0	11.206.201	0	-1.316.987	0	0	17.549.951		
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	1.286.151	6.148	10.768	300	0	0	0	0	0	0	0	-1.303.367	0	0		
Befektetési célú bevétel összesen	9.503.994	-1.457.485	915.757	1.838	0	11.206.201	-1.316.987	0	11.206.201	0	-1.316.987	-1.303.367	0	17.549.951		
Csoporton kívülről származó árbevétel	2.305.987	943.574	875.557	1.492.061	5.900.168	21.757.591	2.383.624	5.900.168	21.757.591	2.383.624	2.383.624	2.383.624	0	35.658.562		
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	56.834	556	3.571	0	264	8.171.578	0	264	8.171.578	0	0	-8.232.803	0	0		
Árbevétel összesen	2.362.821	944.131	879.128	1.492.061	5.900.432	29.929.169	2.383.624	5.900.432	29.929.169	2.383.624	2.383.624	-8.232.803	0	35.658.562		
Kamatbevétel	863.162	2.589	65.064	1	0	2.847.131	61	0	2.847.131	61	61	-3.273.062	0	504.947		
Kamatráfordítás	3.869.233	758.525	695.308	130.544	12.059	4.555.233	53.342	12.059	4.555.233	53.342	53.342	-4.786.471	0	5.287.773		
Adózás előtti eredmény	-565.179	-3.052.543	-955.501	-49.453	-2.350.571	25.592.076	-543.920	-2.350.571	25.592.076	-543.920	-543.920	1.750.568	0	19.825.478		
Nyerességadó	-570.524	126.269	659.661	16.859	-214.675	835.503	-76.597	-214.675	835.503	-76.597	-76.597	0	0	776.498		
Eszközök összesen	381.619.426	52.870.231	105.540.425	4.855.543	4.023.402	262.748.668	152.751.487	4.023.402	262.748.668	152.751.487	152.751.487	-272.586.318	0	691.822.865		
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	308.126.850	33.055.102	57.113.233	4.486.264	7.733.854	316.069.233	64.760.657	7.733.854	316.069.233	64.760.657	64.760.657	-269.645.532	0	521.699.661		
Értékcsökkenés és amortizáció	-562.720	-27.460	-26.954	-160.418	0	-596.722	-1.106	0	-596.722	-1.106	-1.106	0	0	-1.375.379		
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	0	0	0	0	0	7.150.419	0	0	7.150.419	0	0	0	0	7.150.419		
Befektetések társult vállalkozásokban	0	0	0	0	0	245.101	21.322.061	0	245.101	21.322.061	21.322.061	0	0	21.567.161		

Földrajzi információk

	Árbevétel csoporton kívüli vevőktől		Befektetett eszközök *	
	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Magyarország	29.438.367	26.206.893	278.338.431	224.215.519
<i>ebből megszűnő tevékenységhez kapcsolódó</i>	<i>8.208.041</i>	<i>11.715.947</i>	n.a.	n.a.
Lengyelország	95.839.723	9.447.135	200.447.913	227.471.705
Bulgária	16.093	4.533	1.750.545	1.644.600
	125.294.184	35.658.562	480.536.889	453.331.824

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

A Csoportnak sem 2020-ban, sem 2019-ben nem volt olyan vevője, melytől az árbevétel 10%-át meghaladó összegű árbevétele származott.

8. Egyéb bevételek és ráfordítások

	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Egyéb bevétel	3.935.149	8.366.271
Céltartalékok változása +	3.385.264	-1.560.682
Kapott kártérítés, késedelmi kamat	164.703	40.837
Kapott támogatás	78.961	80.862
Negatív goodwill	0	9.688.512
Egyéb	306.221	116.742
Egyéb ráfordítás	-6.054.129	-3.133.098
Egyéb adók és járulékok -	-3.038.004	-2.232.760
Külföldi devizák nettó realizált átváltási vesztesége -	-384.576	-732.384
Bírság és kötbér, kártérítés, késedelmi kamat -	-101.266	-101.729
Tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés és selejtezés miatt kivezetett eszközök nettó értéke -	-479.376	-27.890
Adott támogatás -	-62.366	-24.518
Elengedett követelések, átvállalt tartozások -	-55.579	-9.611
Egyéb	-1.932.962	-4.206
	-2.118.980	5.233.173

9. Pénzügyi bevételek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Kamatbevételek		
Amortizált értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök		
Bankbetétek	48.110	4.928
Egyéb amortizált értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök	430.568	500.004
	<u>478.678</u>	<u>504.932</u>

10. Pénzügyi ráfordítások

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Kölcsönökre, bankhitelekre fizetett kamatok	11.043.773	4.135.900
Kötvényekre fizetett kamatok	3.088.092	1.200.644
Lízingekre fizetett kamatok	309.151	37.982
Összes tárgyévben fizetett kamat	14.441.016	5.374.526
Csökkentve: eszközökre aktivált hitelfelvételi költségek	-864.191	-86.753
	<u>13.576.825</u>	<u>5.287.773</u>

A Csoport esetében a hitelfelvételi költségek során alkalmazott aktiválási ráta 1,23%.

11. Jövedelemadók

11.1 Eredmény terhére elszámolt jövedelemadó

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Az adóráfördítéseket az alábbiak alkotják:		
Tárgyévi adóráfördítés	<u>-732.304</u>	<u>-380.010</u>
Az eredményben elszámolt halasztott adó	-3.138.444	-264.480
Az átmeneti eltérések elszámolásához és visszairásához kapcsolódó halasztott adóbevételek/ - adóráfördítés	4.903.752	1.051.369
Befektetési célú ingatlanok ártértékeléséhez kapcsolódó halasztott adó ráfordítás	-4.022.171	349.645

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

Egyéb az átmeneti eltérések elszámolásához és visszaírásához kapcsolódó halasztott adóráfördítés/bevétel	-4.020.025	-1.665.494
Az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt halasztott adó	151.045	70.088
Közvetlenül egyéb átfogó eredményben elszámolt halasztott adóbevételek / - adóráfördítés	151.045	70.088
A folytatódó tevékenységekhez kapcsolódó összes adóbevételek / - adóráfördítés	-3.719.703	-574.402

11.2 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	576.402	280.076
	576.402	280.076
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	131.628	678.091
	131.628	678.091

11.3 Halasztott adók egyenlege

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Átmeneti eltérések adóhatása		
Tárgyi eszközök	-1.134.369	-5.068.895
Készletek	-1.494.709	0
Kamat-swap ügyletek	1.736.609	355.864
Kötvények, hitelek átértékelése	667.794	0
Adott kölcsönök átértékelése	-1.088.118	0
Céltartalékok	45.177	268.252
Kétes követelések	39.065	386.624
Halasztott bevételek	-74.490	-71.521
Társult vállalkozások	-1.081.343	-897.328
Hosszú lejáratú befektetések átértékelése	9.470.803	6.739.535
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	-21.833.628	-17.629.809
Egyéb	-617.706	905.836
	-15.364.915	-15.011.443

Fel nem használt továbbvihető veszteség

Továbbvihető veszteségre jutó adó	4.391.883	3.546.582
	4.391.883	3.546.582
Halasztott adó követelés értékvesztése	-10.728.983	-7.858.771
Nettó halasztott adó eszköz	-21.702.015	-19.323.631

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

A továbbvihető veszteségek lejáratát, amelyekre a Csoport halasztott adót képzett az alábbi kimutatás tartalmazza:

Lejárat ideje	Lejáró veszteség összege
2021	143.356
2022	7.622.068
2023	1.707.431
2024	7.064.343

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

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Halasztott adó eszközök	5.539.522	4.987.823
Halasztott adó kötelezettségek	27.241.537	24.311.454

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

	Alkalmazandó társasági adó kulcs
	%
Bulgária	10
Lengyelország	19
Magyarország	9

Az adófizetési kötelezettség az alábbiak szerint vezethető le a számviteli eredményből:

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Adózás előtti eredmény	15.175.783	19.825.478
Adófizetési kötelezettség (9% és 19%)	-1.506.097	-1.784.293
Adóalapba nem tartozó eredmény hatása	1.638.005	1.885.235
Adómentes jövedelem hatása	0	1.131.609
Megelőző évek adófizetési kötelezettsége	299.565	0
Le nem vonható költségek hatása	-1.181.396	-77.109
Elhatárolt veszteségek felhasználásának hatása	-2.813.979	2.197.425
Halasztott adófizetési kötelezettség hatása	-280.563	172.577
Jogszabály alapján fizetendő minimum adó	-26.283	10.126
Adókedvezmény hatása	0	-14.578
Eltérő adókulcsokból származó különbözet	0	97.360
Jövedelemadó ráfordítás (+) / bevétel (-)	-3.870.748	-776.498
Egyéb átfogó eredményben elszámolt adó	151.045	70.088
Összes jövedelemadó ráfordítás (+) / bevétel (-)	-3.719.703	-706.410

12. Ingatlanok, gépek és berendezések

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	13.078.363	10.399.408
Halmazott értékcsökkenés	-3.665.951	-3.049.122
	9.412.412	7.290.286
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	6.207.825	4.152.092
Gépek és berendezések	1.826.399	1.556.718
Folyamatban lévő beruházások	623.127	636.429
Használatijog-eszközök	755.061	945.047
	9.412.412	7.290.286

	Használatijog-eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték					
Egyenleg 2018.12.31-én	1.078.207	3.764.026	1.452.359	0	6.294.592
Növekedés	0	2.808	380.188	580.090	963.086
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	0	-382.996	-382.996
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	0	-880.813	0	-880.813
Egyenleg 2019.12.31-én	1.078.207	5.506.952	3.117.820	636.429	10.339.408
Növekedés	201.801	451.444	885.735	1.172.217	2.711.197
Leányvállalat vásárlása során szerzett	0	1.125.459	95.457		1.220.916
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közül	0	1.030.000	0		1.030.000
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	0	-60.968	-393.260	-1.280	-455.508
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0			-1.337.179	-1.337.179
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-223.959				-56.014
Lízing újraértékelés	-56.014	-66.566	-313.385		-603.910
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	0	36.173	40.340	152.940	229.453
Egyenleg 2020.12.31-én	1.000.035	8.022.494	3.432.707	623.127	13.078.363

	Használatijog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés					
Egyenleg 2018.12.31-én	0	659.663	461.325	0	1.120.988
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	133.160	315.661	510.832	0	959.653
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0		0	0	0
Kivezetés	0	-6.181	-828.968	0	-835.149
Egyenleg 2019.12.31-én	133.160	1.354.860	1.561.102	0	3.049.122
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	129.577	495.894	663.018	0	1.288.489
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0	0	0
Cégvásárlás során szerzett értékcsökkenési leírás	0	0	0	0	0
Kivezetés	-17.763	-28.220	-594.311	0	-640.294
Külföldi leányvállalatok ártértékelésének hatása	0	-7.865	-23.464	0	-31.329
Egyenleg 2020.12.31-én	244.974	1.814.669	1.606.308	0	3.665.951
	Használatijog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Nettó érték					
Egyenleg 2020.12.31-én	755.061	6.207.825	1.826.399	623.127	9.412.412

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Épületek 20 év

Gépek és berendezések 5-15 év

Használatijog-eszközök

A használatijog-eszköz értékcsökkenését a kezdőnaptól a használatijog-eszköz hasznos élettartamának vége és a lízingfutamidő vége közül a korábbi időpontig kell elszámolnia.

13. Befektetési célú ingatlanok

	Befektetési célú ingatlanok	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Befektetési célú ingatlanok értéke 2018.12.31-én	206.304.083	1.823.229	208.127.312
Beruházási ráfordítások	0	31.110.624	31.114.440
Eszközök átértékelése	-3.178.917	0	-3.178.917
Elkészült beruházások	20.109.071	-20.109.071	0
Értékesítés	-26.431.456	0	-26.431.456
Készletek közé átsorolt eszközök	-2.358.000	0	-2.358.000
Befektetési célú ingatlanok értéke 2019.12.31-én	268.793.502	130.288.278	399.081.780
Beruházási ráfordítások	0	111.432.854	111.432.854
Eszközök átértékelése	23.346.733	17.279.194	40.625.927
Elkészült beruházások	141.857.840	-141.857.840	0
Értékesítés	-8.044.352		-8.044.352
Értékesítésre tartott eszközök közé átsorolás	-51.645.854	-53.160.139	-104.805.993
Készletek közül átsorolás	0	2.520.708	2.520.708
Tárgyi eszközök közé átsorolás	-1.030.000	0	-1.030.000
Devizás átértékelés hatása	1.657.890	2.671.444	4.329.334
Befektetési célú ingatlanok értéke 2020.12.31-én	374.935.758	69.174.499	444.110.258

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

A befektetési célú ingatlanok közül a biztosítékkal terhelt ingatlanok valós értéke 2020. december 31-én 488.743.326 ezer Ft (2019: 338.232.448 ezer Ft).

A Csoport több részletben különböző lejáratú, rögzített kamatozású, euróban denominált kötvények sorát bocsátotta ki, majd ezeket a forrásokat különböző alapon kölcsönözte leányvállalatainak úgy, hogy a Csoport az általános céllal bevont külső finanszírozáson túl is rendelkezett szabad pénzeszközökkel.

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

cégvásárlás során megszerzett befektetési célú ingatlanok miatt növekedett. A Csoport 2020. évi folyamán értékesítette az Arcadia Befektetési Alapkezelő Zrt.-ben és a Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alapban fennálló részesedését.

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

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

A fenti értékelések a valós érték hierarchia 3. szintjén helyezkednek el. Átsorolás a valós érték hierarchia szintjei között 2020-ban nem történt. Az értékelési technikák tekintetében nem történt változás. A befektetési célú ingatlanok valós érték változása az átfogó jövedelemkimutatásban az „Befektetésből származó bevétel” soron jelenik meg.

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

A magyarországi ingatlanok esetében a külső értékeléseket megfelelő szakmai minősítéssel rendelkező értékbecslők végezték el, akiknek az értékelendő befektetési célú ingatlan körzetében és kategóriájában közelmúltbeli tapasztalatai vannak. A magyarországi befektetési célú ingatlanok – tekintettel a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének első alkalmazására – beszámolóban szereplő teljes értékéből 99,2% az említett szakértelemmel rendelkező harmadik fél értékbecslő értékbecslése alapján került bemutatásra. A lengyelországi ingatlanok valós értéke helyi belső elemző osztály vezetésével, az igazgatóság jóváhagyásával készül, mely során felhasználásra kerülnek ismert piaci tranzakciók, ajánlatok, előszerződések, valamint az értékelésben résztvevő iparági ismerete és tapasztalata.

14. Goodwill

	Goodwill
	ezer Ft
Bekerülési érték	
2019. január 1-én	859.920
Leányvállalat vásárlása során keletkezett	1.684.214
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	-252.906
2019. december 31-én	2.291.228
Leányvállalat vásárlása során keletkezett	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	-1.684.214
2020. december 31-én	607.014

Halmazott értékvesztés

2019. január 1-én	0
Tárgyévi értékvesztés	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2019. december 31-én	0
Tárgyévi értékvesztés	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2020. december 31-én	0

Nettó érték

2019. január 1-én	859.920
2019. december 31-én	2.291.228
2020. december 31-én	607.014

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	602.683	2.286.897
Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	4.331	4.331
	607.014	2.291.228

Goodwillt a Csoport 2009-ben a Társaság leányvállalatainak felvásárlásakor mutatott ki a Csoport. A 2020. december 31-én kimutatott goodwill a WING Zrt. 2009-ben történt felvásárlásához kapcsolódik.

A NEO Property Services Zrt. felvásárlása során 2019-ben kimutatott goodwill összegét a Csoport 2020-ban az értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé sorolta, a NEO Property Services Zrt. 2021-ben történt értékesítése miatt.

A pénztermelő egységek megtérülő értékét a Csoport a vezetés által jóváhagyott 1 éves pénzügyi terven alapuló használati érték kalkuláció alapján határozza meg, 15% -os éves diszkontrátával. Az ötéves időszakon túli cash flow-kat a Csoport a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett 3,9%-os éves állandó növekedési ütem felhasználásával határozza meg.

15. Egyéb immateriális javak

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	1.230.785	11.508.089
Halmazott amortizáció	868.936	1.449.146
	361.849	10.058.943
Szerződés állomány értéke	0	8.725.625
Licenszek	361.849	388.271

	Szerződés állomány értéke	Licenszek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték			
Egyenleg 2018.12.31-én	0	222.027	1.300.234
Beszerzés	0	28.466	28.466
Cégvásárlás során megvett	9.105.000	1.079.516	10.184.516
Csökkenés	0	-5.127	-5.127
Egyenleg 2019.12.31-én	9.105.000	1.324.882	10.429.882
Beszerzés	0	225.260	225.260
Cégvásárlás során megvett	0	18	18
Csökkenés	0	-139.124	-139.124
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	-9.105.000	-198.111	-9.303.111
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	0	17.860	17.860
Egyenleg 2020.12.31-én	0	1.230.785	1.230.785

	Szerződés állomány értéke ezer Ft	Licenszek ezer Ft	Összesen ezer Ft
Módosított egyenleg 2018.12.31-én	0	144.972	144.972
Tárgyévben elszámolt amortizáció	379.375	36.351	415.726
Cégvásárlás során felvett	0	760.266	760.266
Kivezetés	0	-4.978	-4.978
Egyenleg 2019.12.31-én	379.375	936.611	1.315.986
Tárgyévben elszámolt amortizáció	0	193.704	193.704
Cégvásárlás során felvett			0
Kivezetés		-273.368	-273.368
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	-379.375		-379.375
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása		11.989	11.989
Egyenleg 2020.12.31-én	0	868.936	868.936

Az immateriális javak tekintetében értékvesztés tárgyévben nem került elszámolásra.

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi hasznos élettartamok kerültek felhasználásra:

Licenszek: 3-5 év

16. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2020.12.31-én a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés építészmérnöki	Magyarország	0,00	100,00
Aspectus Architect Zrt.	tevékenység	Magyarország	92,25	73,80
Aurora Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
BCE Universitas Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
BUILDWING Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
C.3.I Management Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
CS36 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
East Gate Business Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Ecoserwing Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Ecotrans Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Elitur Invest Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Euréka Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	50,00
Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor VII. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
Könyvespark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
KRAOT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING-Service Kft.	üzemeltetés	Magyarország	100,00	100,00
LIVING-Szabolcs Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
M43 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Máriássy Ház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Medius Tours Kft	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	16,00
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
MOM-Park MFC Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
NEO Property Services Zrt.	üzemeltetés	Magyarország	100,00	100,00
ParkWest 2 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00	0,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROWINEMP Munkavállalói Résztulajdonosi Program Szervezet	MRP Szervezet	Magyarország	0,00	0,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Servopro Kft. „v.a.”	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
S-HOTEL Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Skylight City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Sopianae-Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Arrabona Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Honvéd Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Liget Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Quattro Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Zrt.	üzletviteli tanácsadás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Development Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Portfólió Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00	100,00
V45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WEU-Invest Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Winasset Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wincenter Europe Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Windevelop Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Windirect Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winersz-Ing Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WING IHC Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	96,03	96,85
Wingeuropa Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingline Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wingprop Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingreal Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingserve Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Winhun Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winmark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Winpark Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winszerim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winszim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINTSZ Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WIPEUROPA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wipnorg Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Alfa Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Éta Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Média Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPROPA Center Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPROP-Invest Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Port Kft.	szálloda üzemeltetés	Magyarország	100,00	100,00
WPR Quartus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Yorven EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
Lisala Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	92,82	100,00
Echo Investment S.A.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	66,00	55,96
53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Bęłchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
City Space - GP Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
City Space Management Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Cornwall Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
React - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Dagnall Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Doxent Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	üzletviteli tanácsadás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Arena Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Aurus Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Babka Tower Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Babka Tower Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Galaxy Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	építési tevékenység	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Tryton - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo Investment Project 1 S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo Investment Project Management S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Elektrownia RE Sp. z o.o.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Fianar Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Gleann Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Gosford Investments Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Grupa Echo Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Perth Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Potton Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Princess Investment Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
React - Dagnall Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt CS Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o.Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o.Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Beethovena - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 145 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 146 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 147 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 148 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Saska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	95,00	95,00
Pudsey Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Pure Systems Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Seaford Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Selmer Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Senja 2 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Shanklin Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Stranraer Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Strood Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Swanage Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Villea Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Bowen Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
RPGZ IX Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 150 – Shanklin Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 151 - Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 152 - Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 153 - Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 154 - Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00

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

17. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

17.1 Részesedés társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2020. december 31-én a következők:

Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			(2020.12.31 (2019.12.31))
WEBC Ingatlan Beruházó Kft.*	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (16,60)
MOM-Management Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	33,33 (33,33)
Medius Tours Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00 (24,00)
Rosehill Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Berea Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,26 (45,26)
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Poland Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Wrocław Rychalska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Leasing Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R RE Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Pohorskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (30,00)
R4R Warszawa Żwirki Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (30,00)
R4R Kraków Puskarska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
Pimech Invest Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
M2 Hotel Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Kraków JP II Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)

* Bár a Csoportnak csak 16,60%-os tulajdonrésze van a WEBC Ingatlan Beruházó Kft.-ben, a Csoport jogosult a három vezető egyike kinevezésére, így a vállalat felett jelentős befolyással rendelkezik.

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

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Forgóeszközök	10.636.623	6.700.158
Befektetett eszközök	254.268.409	139.925.408
Eszközök összesen	264.905.032	146.625.566
Rövid lejáratú kötelezettségek	27.355.421	16.635.762
Hosszú lejáratú kötelezettségek	175.070.902	111.593.078
Kötelezettségek összesen	202.426.323	128.228.840
Nettó eszközök	62.478.709	18.396.726
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	15.026.054	5.180.072
	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Összes árbevétel és befektetési célú bevétel	7.218.802	6.568.799
Tárgyidőszaki eredmény összesen	-2.699.453	366.299
Folytatódó tevékenységek eredménye	-2.699.453	-568.581
Megszűnő tevékenységek eredménye	0	-394.255
Egyéb átfogó eredmény	0	0
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	-827.860	-239.138
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék és osztalékelőleg	0	6.377.297

18. Egyéb pénzügyi eszközök

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Társult vállalkozások részére adott kölcsönök	16.856.268	14.374.121
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	956.943	1.138.355
Hosszú lejáratra letétbe helyezett pénzeszközök	0	177.836
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	2.936.995	0
Kölcsönökre elszámolt értékvesztés	-25.494	-7.845
	<u>20.724.712</u>	<u>15.682.467</u>
Rövid lejáratú	1.055.746	8.999.650
Hosszú lejáratú	19.668.966	6.682.817
	<u>20.724.712</u>	<u>15.682.467</u>

A társult vállalkozások részére adott kölcsönök lengyel zloty devizában denomináltak, kamatozásuk változó, WIBOR alapkamathoz kötött. A kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök az anyavállalat részére nyújtott kölcsönöket tartalmazzák. Az anyavállalat részére nyújtott kölcsönök forintban denomináltak, kamatozásuk jegybanki alapkamathoz kötött változó kamat.

19. Készletek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Lakóingatlan fejlesztés aktivált költségei	9.608.713	107.255.109
Lakóingatlan fejlesztési céllal tartott telek	5.340.308	4.669.046
Befejezetlen termelés	51.625.672	128.489
Áruk	16.154.988	32.895
Alapanyagok	14.413.357	6.854
	<u>97.143.038</u>	<u>112.092.393</u>

Az év során ráfordításként elszámolt készletek bekerülési értéke 69.613.944 ezer forint volt (2019: 38.948.642). 2020-ben nem történt leírás vagy visszairás.

A készletek között meghatározott projektekhez kapcsolódó fejlesztés alatt álló ingatlanok jelennek meg, amelyek jellegüket tekintve nem homogének, egymással fel nem cserélhetők, így a készletek bekerülési értéke az egyedi költségeik specifikus azonosítása révén vannak azokhoz hozzárendelve.

2020. december 31-én a készletek között 10.513.543 ezer Forint könyv szerinti értékű biztosítékként megterhelt készlet szerepel (2019: 7.973.734 ezer Ft).

20. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és megszűnő tevékenység

A Wingholding Zrt. 2020. szeptember 7-én tájékoztatást adott ki a tőkepiaci szereplők részére, hogy a közvetlen tulajdonában lévő Wing Zrt. részvény adásvételi szerződést írt alá a NEO Property Services Zrt., mint leányvállalata alaptőkéjének összesen 100%-át megtestesítő részvénycsomag átruházása tekintetében.

A NEO Property Services Zrt. a Csoport egy olyan jelentős elkülönült üzletága, amely Magyarországon végez ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatásokat. A NEO Property Services Zrt. értékesítésével a Csoport a továbbiakban nem folytat ilyen jellegű tevékenységet, ezért megszűnő tevékenységként kerül azonosításra. A Csoport a NEO Property Services Zrt. eszközeit és kötelezettségeit az „Értékesítésre tartottnak minősített eszközök” és „Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek” között jeleníti meg a 2020. december 31-re vonatkozó pénzügyi helyzet kimutatásban, a 2019 és 2020. évek eredményét az átfogó jövedelemkimutatásban elkülönítve, a „Megszűnő tevékenységek” soron jeleníti meg.

A NEO Property Services Zrt. részesedésének átruházása 2021. február 26-án lezárult.

A NEO Property Services Zrt.-hez kapcsolódó megszűnő tevékenység eredményét az alábbi táblázat mutatja be:

	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Bevételek	8.208.041	11.715.947
Ráfordítások	-6.955.332	-10.884.796
Megszűnő tevékenység adózás előtti eredménye	1.252.709	831.151
Megszűnő tevékenységhez kapcsolódó nyereségadó	-90.336	-132.008
Megszűnő tevékenység eredménye	1.162.373	699.143

A megszűnő tevékenység kapcsán felmerült cash flow a következők szerint alakult:

	2020. december 31. ezer Ft
Működési cash flow	1.618.494
Befektetési cash flow	-88.358
Finanszírozási cash flow	0

Mivel az alábbi társaságok esetében fennállnak az értékesítésre tartottnak minősítés feltételei, a Csoport az alábbi társaságok eszközeit és kötelezettségei mutatja be az értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz kapcsolódó kötelezettségek között:

- NEO Property Zrt.
- Elitur Invest Zrt.
- TCW Liget Kft.
- WIPEUROPA Zrt.

A fentiekén túl a Csoport az értékesítésre tartott eszközök közé sorolta át azokat a Warsóban (Moje Miejsce I and II, Malthouse Offices and Villa Offices in Warsaw) és Wrocławban lévő ingatlanokat, amelyeket 12 hónapon belül tervez értékesíteni. Az átsorolt ingatlanok könyv szerinti értéke 100.645.096 ezer Ft.

Az értékesítésre tartott eszközöket és az azokhoz kapcsolódó kötelezettségeket az alábbi tábla szemlélteti:

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Befektetett eszközök	119.206.912	1.941.069
Tárgyi eszközök	91.688	0
Befektetési célú ingatlanok	109.247.264	1.941.069
Goodwill	1.684.213	0
Egyéb immateriális javak	8.183.746	0
Befektetések társult vállalkozásokban	0	0
Halasztott adó eszközök	0	0
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0
Forgóeszközök	9.331.407	0
Készletek	400	0
Vevők és egyéb követelések	5.701.322	0
Adókövetelések	18.625	0
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0
Készpénz és bankszámlák	3.611.059	0
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	128.538.318	1.941.069

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Hosszú lejáratú kötelezettségek	15.216.750	0
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	12.699.988	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	897.581	0
Céltartalékok	0	0
Egyéb kötelezettségek	1.619.181	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	45.728.826	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	5.968.646	0
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	39.330.694	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	314.448	0
Adókötelezettségek	0	0
Céltartalékok	114.946	0
Egyéb kötelezettségek	92	0
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	60.945.576	0

21. Vevők és egyéb követelések

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Vevőkövetelések	6.581.924	14.667.881
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-1.298.530	-1.392.853
	5.283.394	13.275.028
Aktív időbeli elhatárolások	3.468.824	3.837.429
Kedvezményes időszakra jutó vételár elhatárolás	827.669	988.546
ÁFA követelés	1.082.607	5.755.197
Adott előleg, foglaló	2.510.837	2.265.970
Osztalék előleg	0	990.161
Egyéb adó- és járulék követelések	8.065.660	235.949
Lízing követelés	0	1.127.771
Engedményezésből eredő követelés	61.854	0
Egyéb	1.169.032	1.785.202
	17.186.482	16.986.225
	22.469.876	30.261.253

21.1 Vevőkövetelések

A Csoport a vevőkövetelések esetében az egyszerűsített várható hitelezési veszteség modellt alkalmazza, mely során a várható hitelezési veszteséget az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegben kell értékelni.

A vevőkövetelések bruttó értékének korosítását az alábbi tábla mutatja be:

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Nap		
0	3.652.573	11.547.961
1-30	1.063.134	264.916
31-90	429.995	387.641
91-180	89.909	254.005
181-365	356.800	859.701
365+	989.513	1.353.658
Bruttó érték összesen	6.581.924	14.667.881
Értékvesztés	-1.298.530	-1.392.853
Nettó érték	5.283.394	13.275.028

21.1.1 A vevőkövetelések hitelezési veszteségeinek az egyeztetése

	2020. december 31.
	ezer Ft
Nyitó egyenleg	-1.392.853
Értékvesztés elszámolása	-430.343
Értékvesztés feloldása	543.189
Átértékelési különbözet	-18.524
Záró egyenleg	-1.298.530

22. Jegyzett tőke

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Jegyzett tőke	5.000	5.000
	5.000	5.000
 A jegyzett tőke elemei		
50 teljesen befizetett A sorozatú törzsrészvény (részvényenként 100 ezer forint névértékkel)	5.000	5.000
	5.000	5.000

Valamennyi kibocsátott részvény törzsrészvénynek minősül, a törzsrészvényekhez kapcsolódó általános jogokkal.

23. Felhalmozott eredmény és osztalék

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Nyitó egyenleg	113.717.981	101.153.565
A Társaság tulajdonosainak betudható eredmény	9.715.768	18.436.486
Osztalékfizetés	-1.378.430	-5.872.070
Leányvállalatban lévő részesedés növelése	-2.297.043	0
Év végi egyenleg	119.758.276	113.717.981

A 2020. év után az Igazgatóság 16.650.000 ezer Ft osztalék kifizetését javasolja a Csoport tulajdonosai részére.

24. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	-778.883	-70.207
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	-1.678.281	-778.765
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	151.045	70.089
Év végi egyenleg	-2.306.119	-778.883

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség a tárgyévben 1.678.281 ezer Ft-tal növekedett, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka 1.678.281 ezer Ft-tal csökkent. Mivel a kimutatott kötelezettség értéke növekedett, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 151.045 ezer Ft-tal növekedett.

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

25. Nem ellenőrző részesedések

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	56.554.656	508.827
Részesedés értékesítése	6.395.366	0
Tőkeemelés mértéke	1.127.000	1.127.000
Leányvállalat részesedés növelés	-13.041.406	53.883.695
Részesedés a felhalmozott eredményből	2.751.642	1.035.135
Év végi egyenleg	53.787.258	56.554.656

26. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Bankhitelek	251.909.529	240.069.446
Tartozások kötvénykibocsátásból	215.105.309	133.370.371
Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	11.559.960	15.345.125
	478.574.798	388.784.942
Rövid lejáratú	82.545.774	45.622.268
Hosszú lejáratú	396.029.024	343.162.674
	478.574.798	388.784.942

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

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

A Csoport kötvénymozgásai a tárgyévben:

Kötvény megnevezése	ISIN kód	Deviza	Nyitó állomány 2020.01.01	Kibocsátás	Lejárat	Záró állomány 2020.12.31 Deviza	Kamatláb
WINGHOLDING 2021/I	HU0000358445	EUR	33.943.000	0	0	33.943.000	FIX 4%
WINGHOLDING 2022/I	HU0000359062	EUR	64.184.000	0	0	64.184.000	FIX 4%
WINGHOLDING 2024/I	HU0000359070	EUR	23.950.000	0	0	23.950.000	FIX 4%
WINGHOLDING 2024/II	HU0000359088	HUF	3.831.000.000	0	0	3.831.000.000	FIX 4%
WINGHOLDING 2030/I	HU0000359666	HUF	0	54.700.000.000	0	54.700.000.000	FIX 3,5%

Kötvény megnevezése	ISIN kód	Deviza	Nyitó állomány 2020.01.01	Kibocsátás	Lejárat	Záró állomány 2020.12.31	Kamatláb
1/2016	PLECHPS00209	PLN	100.000.000	0	-100.000.000	0	Wibor 6M + felár
1/2017	PLECHPS00225	PLN	155.000.000	0	0	155.000.000	Wibor 6M + felár
2/2017	PLECHPS00258	PLN	150.000.000	0	-10.050.000	139.950.000	Wibor 6M + felár
1/2018	PLECHPS00282	PLN	140.000.000	0	-93.400.000	46.600.000	Wibor 6M + felár
1/2019	PLECHPS00308	PLN	100.000.000	0	-3.490.000	96.510.000	Wibor 6M + felár
1/2020	PLO017000012	PLN	0	150.000.000	0	150.000.000	Wibor 6M + felár
1P/2020	PLO017000020	PLN	0	100.000.000	0	100.000.000	Wibor 6M + felár
E sorozat kibocsátás	PLECHPS00225	PLN	100.000.000	0	0	100.000.000	Wibor 6M + felár
F sorozat kibocsátás	PLECHPS00225	PLN	125.000.000	0	0	125.000.000	Wibor 6M + felár
G sorozat kibocsátás	PLECHPS00225	PLN	75.000.000	0	0	75.000.000	Wibor 6M + felár
H sorozat kibocsátás	PLECHPS00225	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000	Wibor 6M + felár
I sorozat kibocsátás	PLECHPS00225	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000	Wibor 6M + felár
J and J2 sorozat kibocsátás	PLECHPS00225	PLN	33.382.000	0	0	33.832.000	Wibor 6M + felár
1E/2020	PLECHPS00316	EUR	0	40.000.000	0	40.000.000	FIX 4,5%
2P/2020	PLO017000038	EUR	0	12.800.000	0	12.800.000	FIX 6%
A sorozat kibocsátás	-	EUR	11.320.290	0	-11.320.290	0	-
B sorozat kibocsátás	-	EUR	6.302.700	0	-6.302.700	0	-
C sorozat kibocsátás	-	EUR	25.709.216	0	-25.709.216	0	-
A sorozat kibocsátás	-	EUR	7.966.130	0	0	8.768.120	0,10 0,02
B sorozat kibocsátás	-	EUR	7.546.860	0	0	8.306.640	0,10 0,02
C sorozat kibocsátás	-	EUR	4.201.800	0	0	4.614.800	0,10 0,02
D sorozat kibocsátás	-	EUR	4.201.800	0	0	4.614.800	0,10 0,02

27. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Valós értéken nyilvántartott fedezeti instrumentumoknak minősített és akként funkcionáló származékos ügyletek		
Kamat-swap ügyletek	6.069.421	4.391.138
	6.069.421	4.391.138
	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Kamat-swap ügyletek rövid lejáratú része	1.081.735	881.544
Kamat-swap ügyletek hosszú lejáratú része	4.987.686	3.509.594
	6.069.421	4.391.138

A csoport néhány Euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2020. december 31-én így a jövőbeni szerződött kamatfizetések valós értéke 6.069.421 ezer Ft-tal (2019.12.31-én 4.391.138 ezer Ft-tal) meghaladja a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összegét, így a csoport 6.069.421 ezer Ft veszteséget mutat ki a kamat-swap ügyletek veszteségeként. Az eredetileg szerződött EURIBOR alapú kamat helyett a csoport ezen hitelekre fix kamatot fizet.

A származékos ügyletek valós értéke megfigyelhető inputokból felépített szakértői becslésnek minősül, így a valós érték hierarchia második szintjén helyezkedik el.

28. Céltartalékok

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Terhes szerződések miatt képzett céltartalék	298.286	2.868.122
Várható nyereségmegosztás miatt képzett céltartalék	3.669.779	6.075.763
Bérleti garanciavállalás miatt képzett céltartalék	980.817	1.526.894
Várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék	2.021.555	1.628.459
Egyéb céltartalék	101.015	607.950
	7.071.452	12.707.188
Rövid lejáratú	2.750.155	8.083.430
Hosszú lejáratú	4.321.297	4.623.758

	Terhes szerződések miatt képzett céltartalék	Várható nyereségmegosztás miatt képzett céltartalék	Bérleti garanciavállalás miatt képzett céltartalék	Várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék	Egyéb céltartalék	Összesen
Nyitó egyenleg 2020.01.01.	2.868.122	6.075.763	1.526.894	1.628.459	607.950	12.707.188
Céltartalékképzés az évben	535.763	951.956	374.883	295.038	389.532	2.547.172
A céltartalék felhasználása	-2.943.405	-3.491.059	-954.414	-599.512	-411.119	-8.399.509
Árfolyamkülönbség	4.394	133.119	33.454	35.680	9.954	216.601
Záró egyenleg 2020.12.31.	464.874	3.669.779	980.817	1.359.665	596.317	7.071.452

A Csoport 2020. december 31-én 464.874 ezer Ft céltartalékot tart nyilván olyan szerződésekre kapcsán, ahol a várható ráfordítások meghaladják a szerződésből származó bevételeket.

A várható nyereségmegosztás miatt képzett céltartalék olyan megállapodásokból származik, amelyek szerint a befektető köteles megfizetni a befektetésben részesedést képező tőkét. A tőke azokhoz az egységekhez járul hozzá, amelyek a projektet kölcsön vagy kötvények kibocsátásával valósítják meg. A projekt értékesítésének időpontjában a tőke visszakérül a befektetőhöz az esedékes nyereségrésszel együtt.

Egy befektetési ingatlan értékesítése során előfordul, hogy az értékesítés pillanatában nem teljes a kiadottság. Bizonyos esetekben a Csoport meghatározott ideig garanciát vállal a bérleti díj megfizetésére.

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

29. Egyéb kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució	1.314.645	1.852.165
Vevőtől kapott előlegek	45.071.552	46.189.247
Leányvállalat akvizíciójához kapcsolódó halasztott vételár fizetési kötelezettség	0	908.998
	46.386.197	48.950.410
Rövid lejáratú	32.452.965	39.203.393
Hosszú lejáratú	13.933.232	9.747.017

Az egyéb kötelezettségek között fordulónapon 45.071.552 ezer Ft vevőtől kapott egyenleg áll fenn, mint szerződéses kötelezettség.

30. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Szállítói tartozások	13.098.184	26.182.078
Költségek passzív időbeli elhatárolása	4.945.454	8.147.880
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	6.245.188	3.321.798
Adó-, illeték- és járulék kötelezettségek*	2.483.575	3.141.117
Fizetendő munkavállalói juttatások (lásd 36. számú jegyzet)	1.386.312	671.151
Egyéb	1.306.224	412.414
	29.464.937	41.876.438

* Az adó, az illeték és a járulékfizetési kötelezettségek tartalmazzák a bérekhez és az általános forgalmi adóhoz kapcsolódó adókat és járulékokat.

A bevételek között 2.066.158 ezer Ft értékben került olyan bevétel elszámolásra, amely az időszak végén a szerződéses kötelezettségek között szerepelt.

31. Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Rövid lejáratú lízingkötelezettség	3.822.080	5.314.461
Hosszú lejáratú lízingkötelezettség	7.737.880	10.030.664
	11.559.960	15.345.125
Lejárat elemzés		
	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	5.716.983	5.507.428
1 éven túl, de 5 éven belül	5.778.117	5.656.483
5 éven túl	2.328.222	4.181.215
	13.823.322	15.345.125

2020. December 31.

ezer Ft

Használati-jog eszközök értékcsökkenése	129.577
ebből ingatlanhoz kapcsolódó értékcsökkenés	21.925
ebből gépjárművekhez kapcsolódó értékcsökkenés	107.652
Lízing kötelezettség kapcsán elszámolt kamat	44.118
Lízingek teljes pénzügyi áramlása	155.385
Kisértékű és rövid lejáratú lízinghez kapcsolódó költségek	233.456

32. A finanszírozási tevékenységből eredő kötelezettség változásai

Nem készpénzzel kapcsolatos változások

	2020. január 1.	Finanszírozási cash flow (i)	Felhalmozott kamat	Devizás átértékelés	Átsorolás	Értékesített leányvállalatok miatti kivezetés	Leányvállalat felvásárlás miatti növekedés	Effektív kamatláb értékelés hatása	Egyéb változások	2020. december 31.
Hitel és kötvénytartozások	388.784.941	135.479.791	2.948.184	10.036.893	-50.169.983	-6.751.312	582.190	270.516	-2.606.422	478.574.798
A finanszírozási tevékenységből származó összes kötelezettség	388.784.941	135.479.791	2.948.184	10.036.893	-50.169.983	-6.751.312	582.190	270.516	-2.606.422	478.574.798

33. Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok főbb pénzügyi adatai

A nem ellenőrző részesedések értéke a mérlegben 52.193.493 ezer Ft, melyből 943.721 ezer Ft a LIVING-Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft., 49.860.288 ezer Ft az Echo Investment Group, 120.309 ezer Ft a C.3.I Management EOOD, -85.613 ezer Ft a Yorven EOOD. A többi nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalat esetében a külső tulajdonosok hatása nem jelentős a Csoportra nézve.

Az eszköz, kötelezettség, árbevétel, eredmény és a fizetett osztalék csoporton belüli tételek kiszűrését megelőzően, teljes értékben kerültek kimutatásra.

	LIVING-Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft.	Echo Investment Group	C.3.I Management EOD	Yorven EOD
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Nem ellenőrző részesedések tárgyévi záró értéke	943.721	49.860.288	120.309	-85.613
Befektetett eszközök	4.161	219.240.259	1.435.574	3.194.794
Forgóeszközök	8.001.639	126.580.459	438.583	35.155
Hosszú lejáratú kötelezettségek	4.368.589	153.773.123	0	2.006.943
Rövid lejáratú kötelezettségek	1.540.054	155.644.050	965	1.397.726
Árbevétel	0	95.839.723	124.473	0
Átfogó eredmény	-17.598	9.665.410	-25.670	-57.758
Pénz és pénzeszköz egyenértékes változása (total cash-flow)	1.425.162	-13.098.549	-86.984	788

A jelentős, nem ellenőrző részesedéssel (NCI) rendelkező leányvállalatok kapcsán nincsenek az egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek.

Leányvállalat	Székhely	A tulajdonban lévő nem ellenőrző részesedés aránya (%)		A nem ellenőrző részesedéshez rendelt nyereség vagy veszteség		A nem ellenőrző részesedés kumulált összege	
				(ezer Ft)		(ezer Ft)	
		2020. December 31.	2019. December 31.	2020	2019	2020. December 31.	2019. December 31.
LIVING-Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	45,00	45,00	-9.679	0	943.721	1.127.000
Echo Investment Group	Varsó, Kielce	61,26	44,04	3.744.380	10.234.926	49.860.288	5.841.718
C.3.I Management Eood	Szófia	49,00	49,00	-13.092	73.527	120.309	255.703
Yorven EOOD	Szófia	49,00	49,00	-29.457	-23.130	-85.613	-87.742

34. Leányvállalatok értékesítése

A Csoport 2020. év folyamán értékesítette az Arcadia Befektetési Alapkezelő Zrt.-ben, a Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alapban és a Galeria Nowa - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.-ban fennálló részesedését. A részesedések értékesítésének főbb pénzügyi adatai összevontan az alábbi táblázatban kerültek bemutatásra:

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
1. Kapott ellenérték		
Kapott ellenérték	1.421.963	33.133.234
Halasztott vételárkövetelés	0	0
Teljes kapott ellenérték	1.421.963	33.133.234
2. Nettó eszközök értéke, melyek felett a csoport elvesztette az irányítást		
Forgóeszközök		
Pénzeszközök	1.510.973	511.302
Vevőkövetelések	188.084	204.094
Készletek	4.292.287	8.555.122
Egyéb eszközök és egyéb követelések	152.479	997.412
Befektetett eszközök		
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	414.139	0
Befektetési célú ingatlanok	8.639.289	26.431.456
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Hitelek	11.347.984	7.770.427
Szállítói és egyéb kötelezettségek	1.636.793	1.592.475
Nettó eszközök értéke	2.212.474	27.336.484
3. Leányvállalat értékesítésén elért nyereség		
Kapott ellenérték	1.421.963	33.133.234
Külső tulajdonos részesedése	250.000	0
Halasztott vételár fizetési kötelezettség	0	0
Eladott nettó eszközök értéke	-2.212.474	-27.336.484
Összesen	-540.512	5.796.750
4. Leányvállalat értékesítésén elért nettó cash flow		
Pénzben kifizetett ellenérték	1.421.963	33.133.234
Átadott pénzeszközök	-1.510.973	-511.302
	-89.010	32.621.932

35. Leányvállalatok felvásárlása

35.1 A felvásárláskor megszerzett eszközök és elszámolt kötelezettségek értéke

Társaság neve	Fő tevékenység	Felvásárlás dátuma	Tárgyévben megszerzett tulajdoni és szavazati arány	Összes tulajdoni és szavazati arány	Felvásárlás ellenértéke
			%	%	ezer Ft
Medius Tours Kft.	Szálloda üzemeltetés	2020.02.28	76	100	721.283
ParkWest 2 Kft.	ingatlan forgalmazás	2020.12.14	0	55	1.465.687
Felvásárlás során fizetett ellenérték					2.186.970
Megvásárolt pénzeszközök értéke					261.150
Felvásárlás nettó ellenértéke					1.925.820

A Csoport megvásárolta a Medius Tours Kft. üzletrészeinek további 76%-át, így a Medius Tours Kft. 2020. év folyamán a Csoport kizárólagos tulajdonába került.

A ParkWest 2 Kft.-ben 55% részesedést szerzett meg a Csoport leányvállalata, a WINSZIM Kft. A 45% nem ellenőrző érdekeltség 1.127.000 ezer Ft. A nem ellenőrző érdekeltséget a Csoport a felvásárolt azonosítható nettó eszközeinek megjelenített összegében lévő részesedése arányában határozta meg.

A Medius Tours Kft. és a ParkWest 2 Kft. felvásárlása kapcsán a Társaságnak nem keletkezett az akvizícióval kapcsolatos költsége a tárgyidőszakban.

A felvásárolt leányvállalatok eszközei és kötelezettségei az felvásárláskori valós értéken kerültek be a csoport pénzügyi kimutatásaiba.

A Csoport a társaságok akvizíciója óta elszámolt bevételeit és eredményét az alábbi táblázat szemlélteti:

Felvásárolt társaság	Akvizíció óta elszámolt bevétel	Akvizíció óta elszámolt eredmény
	ezer Ft	ezer Ft
Medius Tours Kft.	360.612	31.810
ParkWest 2 Kft.	0	-3.949

A megszerzett azonosítható eszközök és átvállalt kötelezettségek tekintetében elszámolt összegeket az alábbi táblázat tartalmazza:

	Medius Tours Kft.	Park West 2 Kft.	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Forgóeszközök			
Készpénz és bankszámlák	198.433	62.717	261.150
Vevők és egyéb követelések	85.667	1.384.464	1.435.590
Készletek	9.463	1.235.929	1.245.392
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	1.946.798	0	1.946.798
Egyéb immateriális javak	19	0	19
Külső tulajdonosok részesedése	0	1.127.000	1.127.000
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek	98.000	0	98.000
Szállítók és egyéb kötelezettségek	871.578	54.423	926.001
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	484190	0	484.190
Halasztott adó ráfordítás	65329	0	65.329
Nettó eszközérték	721.283	1.465.687	2.188.429

A Csoport számviteli politikájával összhangban megállapította a megvásárolt leányvállalatok esetén a leányvállalat eszközeinek és forrásainak valós értékét, és a felvásárlási ár és a megállapított nettó eszközérték különbözetét felvette mint goodwillt (tárgyévben 0 ezer Ft) az eszközei közé, illetve negatív goodwillt számolt el a tárgyévi eredményben (tárgyévben 0 ezer Ft) az egyéb bevételek és ráfordítások között.

Az akvizíció időpontjában a nem ellenőrző részesedést a felvásárolt azonosítható nettó eszközeinek elismert összegeinek arányos részarányaként mérték.

A felvett goodwill várhatóan nem használható fel adózási célra, így annak (halasztott) adóhatása sincsen.

Az alábbi táblázat szemlélteti azon részesedések főbb adatait, amelyeket előző évben társult vállalkozásként kerültek bemutatásra a Csoport pénzügyi kimutatásaiban:

Társaság neve	Tárgyév elején meglévő tulajdoni és szavazati arány	Tárgyévben megszerzett tulajdoni és szavazati arány	Társult vállalkozás könyv szerinti értéke a felvásárlás időpontjában	Társult vállalkozás valós érték különbsége a felvásárlás időpontjában	Valós érték megállapítás módszere
	%	%	ezer Ft	ezer Ft	
Medius Tours Kft.	24%	76%	180.943	-7.485	Piaci ár

Az alábbi táblázatban látható, hogy mennyi volt a tárgyévben megvásárolt leányvállalatok eredménye és árbevétele a teljes évben, illetve abban az időszakban, amikor a Csoport részei voltak.

A társult vállalkozás felvásárláskori valós érték különbsége a 'Részesedés társult vállalkozások eredményéből' eredmény soron jelenik meg.

	2020. december 31.
	ezer Ft
Tárgyévi konszolidált időszakra jutó árbevétel	360.612
Tárgyévi konszolidált időszakra jutó átfogó eredmény	27.861
Tárgyévi teljes árbevétel	450.935
Tárgyévi teljes átfogó eredmény	22.785

A táblázat adatai nem konszolidáltak. A Csoport többi tagjával szembeni árbevételt és eredményt is tartalmazzák.

36. Pénzügyi instrumentumok

36.1 A tőkekockázat kezelése

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből (a Jegyzetek 25. és 31. pontjában bemutatott, a készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat, az eredménytartalékokat és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

36.1.1 Az idegen tőke aránya

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Idegen tőke (i)	478.574.798	388.784.942
Készpénz és bankszámlák	-71.730.148	-87.233.433
Nettó idegen tőke	406.844.650	301.551.509
Saját tőke (ii)	171.499.911	170.123.204
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	42,2%	56,4%

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

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

36.2 Jelentős számvetési politikák

A Jegyzetek 3. pontja ismerteti a lényeges számvetési 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.

36.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	71.730.148	87.233.433
Kölcsönök és követelések	49.663.554	14.582.573
Pénzügyi kötelezettségek		
Lízingkötelezettségek	11.559.960	15.345.125
Hitelek	251.909.529	240.069.446
Tartozások kötvénykibocsátásból	215.105.309	133.370.371
Derivatívák (Kamat-swap ügyletek)	6.069.421	4.391.138

Hitelezési veszteség a készpénz és bankszámlák, az adott kölcsönök, derivatívák, bankbetétek, továbbá a vevők és bérlőkkel szembeni követelésekkel kapcsolatosan merülhet fel. 2020. december 31-i fordulónappal a csoport a historikus adatokból kiindulva megvizsgálta a nemfizetés kockázatát. Ezen historikus adatok alapján került meghatározásra a hitelezési veszteség várható aránya. Figyelemmel a pénzügyi eszközök típusaira, valamint az azokhoz kapcsolódó biztosítékokra a Csoport összességében alacsonynak ítéli a várható hitelezési veszteséget. Az elszámolt értékvesztés összegét a 18. valamint a 21. számú jegyzet tartalmazza.

A várható hitelezési veszteség kapcsán elszámolt értékvesztések összegét az alábbi táblázat tartalmazza:

2020. december 31.

	1. Szakasz	1. Szakasz	1. Szakasz
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
	Bruttó könyv szerinti érték	IFRS 9 szerint elszámolt értékvesztés	Amortizált bekerülési érték
Vevőkövetelések	6.581.924	-1.298.530	5.283.394
Társult felek részére adott kölcsonök	39.213.186	-23.191	39.189.995
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	3.893.938	-2.303	3.891.635
	49.689.048	-1.324.024	48.365.024

2019. december 31.

	1. Szakasz	1. Szakasz	1. Szakasz
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
	Bruttó könyv szerinti érték	IFRS 9 szerint elszámolt értékvesztés	Amortizált bekerülési érték
Vevőkövetelések	14.667.881	-1.392.853	13.275.028
Társult felek részére adott kölcsonök	1.077.045	-6.462	1.070.583
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	230.500	-1.383	229.117
	15.975.426	-1.400.698	14.574.728

A Csoport az IFRS 9 szerint 32 859 ezer forint értékvesztést számolt el a tárgyévben. Az elismert 32 859 ezer értékvesztés közül 42 576 ezer forint a vevőkövetelésekhez kapcsolódott. A Csoport 9 717 millió forintot szabadított fel a társult és más feleknek nyújtott hitelek csökkenése miatt.

36.4 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.

36.5 A devizakockázat kezelése

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

36.5.1 A devizakockázatot bemutató táblázatok

Az alábbi táblázatok bemutatják, hogy mennyivel változott volna a Csoport eredménye, amennyiben az EUR árfolyam az év végi 365,13 HUF/EUR árfolyamhoz képest +/- 10%-kal változott volna.

Devizakockázat - vevőkövetelések

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Ft	ezer Ft
EUR-ban meglévő vevők	737.740	2.335.144
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	73.774	233.514
Becsült (halasztott) adóhatás	8.412	26.776
Adózott eredményre gyakorolt hatás	65.362	206.738

Devizakockázat - kölcsönkövetelések

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Ft	ezer Ft
EUR-ban meglévő kölcsönkövetelések	2.739.866	2.182.607
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	273.987	218.261
Becsült (halasztott) adóhatás	52.057	41.470
Adózott eredményre gyakorolt hatás	221.929	176.791

Devizakockázat - kölcsön kötelezettségek

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Ft	ezer Ft
EUR-ban meglévő kölcsön kötelezettségek	886.845	1.046.301
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	88.685	104.630
Becsült (halasztott) adóhatás	16.850	19.880
Adózott eredményre gyakorolt hatás	71.834	84.750

Devizakockázat - hitelek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
EUR-ban meglévő hitelek	210.284.146	152.993.282
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	21.028.415	15.299.328
Becsült (halasztott) adóhatás	2.895.735	1.845.803
Adózott eredményre gyakorolt hatás	18.132.679	13.453.525

Devizakockázat - kötvények

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
EUR-ban meglévő kötvények	67.007.730	46.532.813
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	6.700.773	4.653.281
Becsült (halasztott) adóhatás	819.792	480.635
Adózott eredményre gyakorolt hatás	5.880.981	4.172.647

Devizakockázat - pénzeszközök

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
EUR-ban meglévő pénzeszközök	22.995.622	43.689.569
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	2.299.562	4.368.957
Becsült (halasztott) adóhatás	230.660	544.763
Adózott eredményre gyakorolt hatás	2.068.902	3.824.194

36.6 A kamatkockázat kezelése

A változó kamatok miatt a Csoport a 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 6.069.421 ezer Ft (2019.12.31-én 4.391.138 ezer Ft). (lásd 26. számú jegyzet). A lenti táblázatok bemutatják, hogy mennyiben változtak volna a pénzügyi bevételek és a finanszírozási költségek, amennyiben a kamat 100 bázisponttal változott volna.

Kamatkockázat - Kötvények

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Kötvénykötelezettségek	215.105.309	1 33.370.371
Kötvénykötelezettséggel összefüggő finanszírozási költségek	9.043.945	4.482.683
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a finanszírozási költségekre	2.151.053	1.333.704
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	2.151.053	1.333.704
Elszámolt jövedelemadó	304.231	209.224
Adózott eredményre gyakorolt hatás	1.846.822	1.124.480

Kamatkockázat - Hitelek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Hitelek állománya	251.909.529	162.570.224
Hitelekkel összefüggő finanszírozási költségek	5.254.505	5.428.862
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a finanszírozási költségekre	2.519.095	1.625.702
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	2.519.095	1.625.702
Elszámolt jövedelemadó	381.818	238.855
Adózott eredményre gyakorolt hatás	2.137.278	1.386.847

Kamatkockázat - Pénzeszközök és egyenértékeseik

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzeszközök és egyenértékeseik állománya	71.730.148	87.233.433
Pénzeszközök és egyenértékeseikkel kapcsolatos kamat bevételek	51.384	244.005
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a kamatbevételekre	717.301	872.334
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	717.301	872.334
Elszámolt jövedelemadó	90.905	121.446
Adózott eredményre gyakorolt hatás	626.397	750.888

Kamatkockázat - Adott kölcsönök

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Adott kölcsönök állománya	29.107.353	26.257.931
Adott kölcsönökkel kapcsolatos kamat bevételek	1.458.243	531.117
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a kamatbevételekre	291.074	262.579
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	291.074	262.579
Elszámolt jövedelemadó	51.527	49.890
Adózott eredményre gyakorolt hatás	239.546	212.689

36.7 A likviditási kockázat kezelése

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

36.7.1 A likviditási kockázatot bemutató táblázatok

Az alábbi táblázatok a Csoport pénzügyi kötelezettségeinek lejáratáig hátralévő időt mutatják be. A táblázatokban szereplő adatok a pénzügyi kötelezettségeknek a fizetési kötelezettség felmerülésének napján elszámolt nem diszkontált pénzáramain alapulnak.

2020. december 31-én	1 hónapnál rövidebb	1 és 3 hónap közötti	3 és 12 hónap közötti	1 és 5 év közötti	5 évnél hosszabb
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Hitelek	5.538.633	7.086.682	76.354.798	138.215.639	99.004.046
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	12.289.950	45.374.657	120.801.462	55.930.750
Kamat-swap ügyletek	19.030	301.256	1.561.778	3.472.531	1.486.356
2019. december 31-én	1 hónapnál rövidebb	1 és 3 hónap közötti	3 és 12 hónap közötti	1 és 5 év közötti	5 évnél hosszabb
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Hitelek	968.013	7.287.579	25.247.905	128.638.422	77.953.253
Tartozások kötvénykibocsátásból	959.051	1.918.258	9.872.674	120.896.174	5.516.838
Kamat-swap ügyletek	7.725	225.893	855.036	2.516.163	993.431

36.8 A pénzügyi instrumentumok valós értéke

A Pénzügyi instrumentumokat a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli. Az amortizált bekerülési érték közelíti a valós értéket.

37. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

37.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Anyavállalat részére nyújtott kölcsönök	2.936.995	0
Egyéb kapcsolt vállalatok részére nyújtott kölcsönök	0	0
Társult vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	16.267.110	14.374.121
Kulcspozícióban lévő vezetők részére nyújtott kölcsönök	0	0
Anyavállalattal szembeni vevő és egyéb követelések	0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szembeni vevő és egyéb követelések	180.049	57.735
Társult vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	646.299	98.139
Kulcspozícióban lévő vezetőkel szembeni vevő és egyéb követelések	9.991	0
Anyavállalattal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	244.045	178.890
Társult vállalkozásokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	0	0
Kulcspozícióban lévő vezetőkel szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	0	0
Anyavállalattól származó bevétel	42.555	0
Egyéb kapcsolt vállalatoktól származó bevétel	846.131	6.051.092
Társult vállalkozásoktól származó bevétel	23.589.880	8.328.667
Kulcspozícióban lévő vezetőktől származó bevétel	286.733	0
Anyavállalattal szemben felmerülő ráfordítások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szemben felmerülő ráfordítások	950.678	4.187.264
Társult vállalkozásokkal szemben felmerülő ráfordítások	1.146	0
Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben felmerülő ráfordítások	0	0

37.2 Kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Anyavállalat Igazgatósága	208.698	13.530
Anyavállalat Felügyelő Bizottsága	85.421	6.150
Leányvállalatok kulcspozícióban lévő vezetői	1.049.006	194.591
	1.343.125	208.121
A fentiekből összesen:		
rövid távú munkavállalói juttatás	1.070.786	194.591
munkaviszony megszűnése utáni juttatás	0	0
egyéb, hosszú távú juttatás	0	0
végkielégítés	0	0
részvényalapú kifizetés	272.339	0

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

A kulcspozícióban lévő vezetők és az Igazgatóság tagjai összesen 62.257 db WING Zrt által kibocsátott dolgozói részvénnel illetve 803.941 db Echo Investment S.A. részvénnel rendelkeznek. A kulcspozícióban lévő vezetők közül 6 fő résztvevő a 38. számú jegyzetben bemutatott Munkavállalói Résztulajdonosi Programban.

38. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások

A Csoport tagja a WING Zrt. 2018. év folyamán Munkavállalói Résztulajdonosi Programot (MRP) indított, amely pénzeszközben teljesített részvényalapú kifizetési ügyletnek minősül. A felmerült kötelezettséget a kötelezettség valós értékén kell értékelni a Csoport valamennyi beszámolási időszak végére és a valós érték változásokat az adott időszak eredményében számolja el. A Csoport a 2020. december 31-vel végződő év eredményében az MRP részére juttatott törzsrésvényekkel várható kifizetések kapcsán 1.111.695 ezer Ft összeget számolt el a tárgyévi eredmény terhére a munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások között.

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

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

39. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Készpénz és banki egyenlegek	62.208.363	78.667.826
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök*	9.521.785	8.565.607
Befektetési jegyek	0	0
	71.730.148	87.233.433

* A korlátozottan felhasználható pénzeszközök olyan fedezetbe vont bankszámlák egyenlegét tartalmazzák, melyek a hitelek adósságszolgálati fedezeteként szolgálnak.

40. Operatív lízingszerződések

40.1 A Csoport, mint lízingbe adó

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

A Csoport által a befektetési célú ingatlanokon – melyek mindegyike operatív lízing keretében lett bérbe adva – elért, bérleti díjból származó bevételek 15.580.864 ezer Ft-ot (2019: 14.554.987 ezer Ft) tettek ki.

A jövőben lejáráó bérleti szerződések nem jelentenek jelentős kockázatot a Csoport számára, mivel a befektetési célú ingatlanok minősége és elhelyezkedése miatt a jövőbeni bérbeadása nem fog nehézséget okozni a Csoport számára.

A bérleti szerződések lejárat elemzése az alábbiak szerint alakul a következő években:

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	25.909.722	18.125.563
1-2 év között	27.205.982	19.165.671
2-3 év között	26.201.414	18.352.822
3-4 év között	22.187.660	17.224.598
4-5 év között	18.186.890	14.357.769
5 éven túl	73.138.525	64.304.223
Összesen	192.830.193	97.257.821

41. Beszámolási időszakot követő események

A Csoport tagja, a WING Zrt. 2021. február 26-án értékesítette az ELITUR Invest Zrt.-ben fennálló részesedését, továbbá a NEO Property Services Zrt-ben fennálló részesedését.

A Csoport leányvállalata az Echo Investment S.A. 2021. február 17-én adásvételi előszerződést kötött az Archicom S.A. többségi részvénytársaságára, mely az Archicom S.A. 66,01%-os tulajdoni arányát, valamint 65,99%-os szavazati arányát testesíti meg. Az adásvételi tranzakciót az Echo Investment S.A. 2021. április 22-én zárta, ezzel az Archicom S.A az Echo Investment S.A. többségi tulajdonába került.

Az Echo Investment S.A. a fordulónapot követően értékesítette a Warsaw Brewery épület együttesben található Villa Offices irodaépületet.

Az Echo Investment S.A. 195 millió lengyel zloty értékben bocsátott ki kötvényeket (ISIN kód: PLECHPS00225) intézményi befektetők részére. A kötvények futamideje négy év, kamatozásuk 6 havi WIBOR kamatlábhoz kötött.

A Csoport tagja, a WINGPROP Zrt. 2021. április 27-én üzletrész adásvételi szerződést kötött a tulajdonában lévő WINMARK Kft. 100%-os mértékű üzletrészesének értékesítéséről, amely Társaság tulajdonában áll a 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található Ericsson-székház és evosoft-székház. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg.

A koronavírus járvány miatt bizonytalanság

A 2020. évi éves beszámoló összeállítása során a koronavírus járvány miatt kialakult rendkívüli gazdasági helyzetben a vezetőség az alábbiak szerint áttekintette a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint a működésére, likviditására esetlegesen hatást gyakorló folyamatokat, egyrészt a mérlegzárás időpontjáig történt események tekintetében, másrészt a tevékenység folytatásának érvényesülését megvizsgálva:

a) a mérlegkészítésig megtörtént események hatásainak vizsgálata

- átmeneti nyitvatartási csökkenések tapasztalhatók az aktuális rendelkezések szerint az ingatlanok bérlőinek egy részénél, a bérlemények funkció szerinti nyitvatartási lehetőségei szerint;
- a mérlegkészítésig (várható vagy már bekövetkezett) jelentősebb elmaradások az értékesítési bevételekben nem voltak tapasztalhatók;

- fizetési nehézségek, illetve a határidőn túli kintlévőségek jelentős növekedése a jelentősebb bérloknél ezen időszakban még nem tapasztalhatók;
- likviditási problémák, ezen időszakban nem jelentkeztek, a Társaság és leányvállalatainak likviditása a működéshez biztosított;
- a vezetőség folyamatosan tájékozódik a koronavírus járvánnyal összefüggő kormányzati és hatósági intézkedésekről. A jövőre vonatkozó üzleti tervek a vezetőség járványhelyzettel kapcsolatos ismeretei figyelembe vételével készültek. Az előrejelzések szükséges felülvizsgálata folyamatosan beérkező és monitoring alatt álló információk ismeretében elvégzésre kerül;
- a mérlegtételek (a készletek, követelések, befektetések, értékpapírok, ingatlan) értékelése továbbra is az IFRS előírásai szerint történik, a járvány miatti értékvesztések megképzésére illetve leértékelésre nem volt szükség;
- A hitelszerződésekben foglalt feltételek (hitel kovenánsok) teljesítése megtörtént és a vezetőség úgy véli, hogy az adósságszolgálati mutatóknak 2021. gazdasági év során is eleget tud tenni.

b) a következő beszámolási időszakokra vonatkozólag a vállalkozás folytatásának az érvényesülésére vonatkozó események várható hatásainak vizsgálata:

A Társaság leányvállalatai hosszú lejáratú, stabil pénzügyi helyzetben lévő bérleti szerződéses állománnyal rendelkezik, ezért az előzőkkel összefüggésben a vevők bérleti szerződéses kötelezettségeinek teljesítésében bekövetkező nehézségek, esetleges vis major helyzet lehetséges jövőbeni pénzügyi kihatásai várhatóan nem jelentősek, a kintlévőségek növekedése esetére a Társaság leányvállalatai megfelelő mértékű bérleti biztosítékkal rendelkeznek;

- átmeneti, vagy végleges árbevétel csökkenések a Társaság leányvállalataival szerződésben álló bérloknél különböző működési funkciója és a bérleti származékok miatt nem jelenthetnek várhatóan olyan mértékű árbevétel csökkenést ami a működést veszélyeztetné;
- előzőkkel összefüggésben a szerződéses kötelezettségek teljesítésében esetlegesen bekövetkező jövőbeni pénzügyi kihatásai (késedelmes vagy nem teljesítési kötbérek, szerződés-módosítások, szerződés megszüntetések, -elállás miatti bánatpénz, kártérítési kötelezettségek stb.), számszerűsítésére a folyamatos monitoring mellett a következő hónapokban lesz lehetőség;
- likviditási problémákkal, a likviditás-menedzselésben rejlő rendkívüli kockázatokkal, a folyamatos likviditás menedzselés mellett, az ismert hiteltörlesztési moratórium miatt sem számolunk, de a hitelek adósságszolgálatának teljesítéséhez szükséges források rendelkezésre állnak. A Társaságnak és leányvállalatainak finanszírozása a már meglévő, hatályos hitelszerződés miatt megoldott, finanszírozási források hiányára, a forrásköltség jelentősebb drágulására a vezetés nem számít;
- a mérlegtételek (a készletek, követelések, befektetések, értékpapírok, ingatlan) számviteli értékelése továbbra is előírások és szabályzatok szerint történik majd, az értékvesztések megképzésére illetve leértékelésre a majdani rendelkezésre álló tények, információk szerint fog megtörténni;
- a hitelszerződésekben foglalt feltételek (hitel kovenánsok) teljesíthetőségét a jövőre tekintve nem látjuk problémásnak, a Társaság és leányvállalatai szerződési kötelezettségeit teljesíteni tudják;
- a fentiekre tekintettel is, a vállalkozás folytatására való képtelenség, illetve az ezzel kapcsolatos lényeges bizonytalanság fennállására vonatkozó információk nincsen, a bevételszerző tevékenység folytatását biztosítottan látjuk 2021-ben is.

42. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Harmadik felek felé fennálló függő kötelezettségek		
- garanciák és biztosítékok	111.537.415	111.432.639
- folyamatban lévő bírósági eljárások	1.389.426	856.749
	<u>112.926.841</u>	<u>112.289.388</u>

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

43. Egyéb információk

Az alábbi kimutatás tartalmazza a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. részére, valamint egyéb Deloitte vállalatok részére fizetett audit és nem audit díjak részletezését:

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.		
Wingholding Zrt. - audit díjak, egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatások	22.000	28.200
Egyéb Csoport tagoknak nyújtott jogszabályi audit	39.000	38.600
Egyéb nem audit szolgáltatások	0	1.322
Egyéb Deloitte vállalat		
Jogszabályon alapuló könyvvizsgálói szolgáltatások	63.379	6.941
Adótanácsadási szolgáltatások	24.404	32.522
Egyéb nem audit szolgáltatások	0	31.730

44. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A pénzügyi kimutatásokat az igazgatóság 2021. április 28-án jóváhagyta és a közzétételt engedélyezte.

WINGHOLDING ZRT

FÉLÉVES JELENTÉS

2021



WING

Vezetői összefoglaló jelentés

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

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

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

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

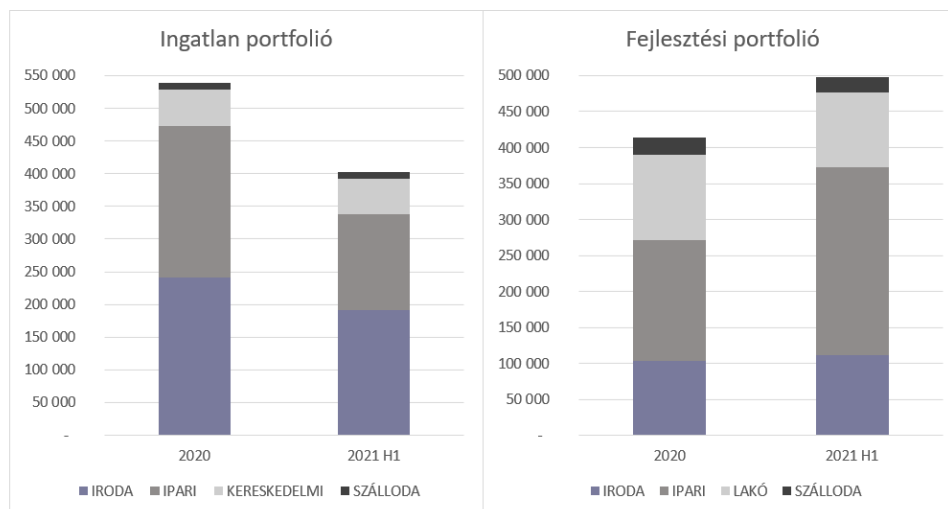
- 2020. szeptemberben a Kibocsátó részvény adásvételi szerződést írt alá a NEO Property Services Zrt., mint leányvállalata alaptőkéjének 100%-át megtestesítő részvénycsomag átruházása tekintetében, a tranzakció 2021. február 26-án sikeresen lezárult.
- A Wingholding Zrt. 2021. április 27-én Üzletrész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

A Társaság ingatlanbefektetési tevékenysége mellett folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét is:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Legfontosabb pénzügyi adatok

IFRS konszolidált, ezer HUF

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

Tartalomjegyzék

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

Vezetőségi jelentés

ÜZLETI KÖRNYEZET

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

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

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

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

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

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

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

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

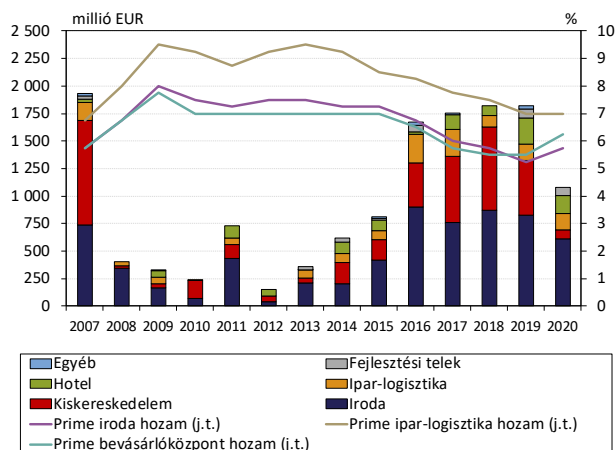
Az **ipari termelés** volumene 2021. júliusában 8,0%-kal haladta meg az egy évvel korábbit, a termelés szintje hasonló volt, mint a járvány előtt, 2019. júliusában. Az összes értékesítés 64%-át adó külpiazi eladások volumene 20%-kal, míg a 35%-ot képviselő hazai értékesítésé 13,3%-kal növekedett.

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

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

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

Befektetési volumen Magyarországon szektoronként



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

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

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

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

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

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KEZELÉSÜK

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

Kivitelezési kockázat

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

Bérlői kockázat

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

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

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

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

Lakószegmens kockázata

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

A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

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

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

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

Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat

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

A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok

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

PÉNZÜGYI ELEMZÉS*Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések*

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

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

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

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

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

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

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

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

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

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

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

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

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

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

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

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

Soron kívüli tájékoztatások

(2021. január 1. után megjelent tájékoztatások)

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

ESEMÉNYEK

Lakóprojekt finanszírozási szerződés aláírása

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

Üzletrész értékesítése

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

Részvényvásárlás

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

Irodaház értékesítése

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

Hitelminősítés felülvizsgálata

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

NEO Property Services Zrt. értékesítése

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

Ipari ingatlan fejlesztése

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

Kassák Residence átadása

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

Ipari ingatlanok átadása

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

Részesedés értékesítés

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

Zöld Finanszírozási Keretrendszer

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

Telek ingatlan akvizíció

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

2021/I Kötvény törlése

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

Sikeres kötvényaukción a Növekedési Kötvényprogram keretein belül

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

LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉSEK

Kassák Residence

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

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



Kassák Passage

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

Metropolitan Garden

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

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

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



Park West I. ütem



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

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

Park West II. ütem

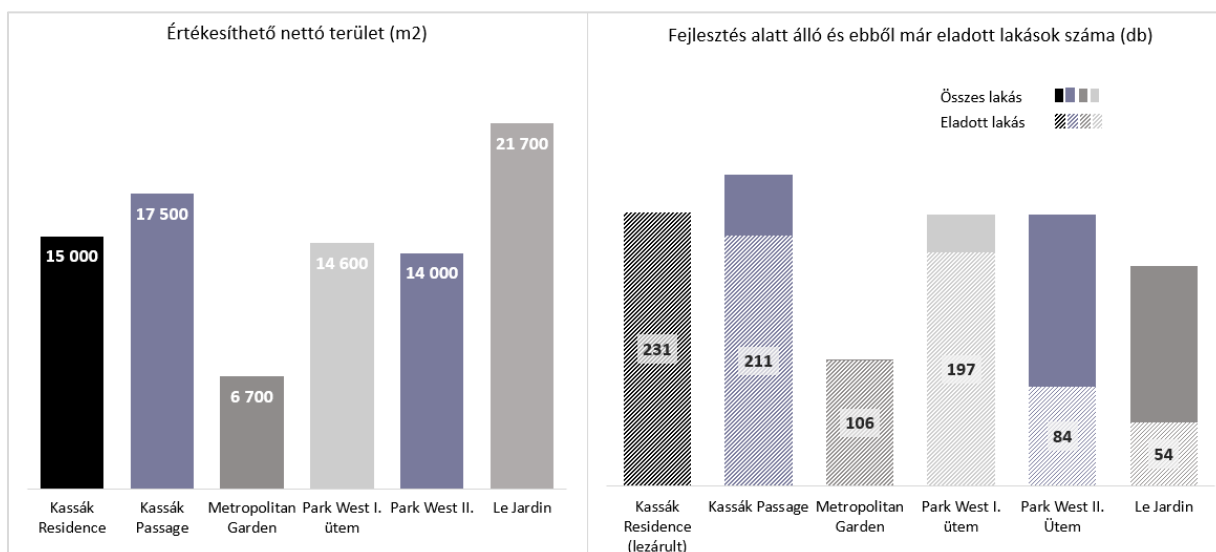
Az I. ütem kivitelezésével párhuzamosan 2020. Q4-ben elkezdődtek a II. ütem fejlesztésének előkészítési munkálatai. A fejlesztés során 234 lakás építése történik, amiből 2021. Q2 végére már 84 lakás értékesítésére sor került.



Le Jardin

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

A lakásfejlesztési projektek értékesítésének eredményei, 2021. első félév



JELENTŐSEBB ÚJ BÉRLETI SZERZŐDÉSEK ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS HOSSZABBÍTÁSOK

East Gate Business Park

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



Login Business Park

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

Infopark B, C, D és I épület

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



Liget Center és Auditórium

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

HOP - Hungária Office Park

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

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

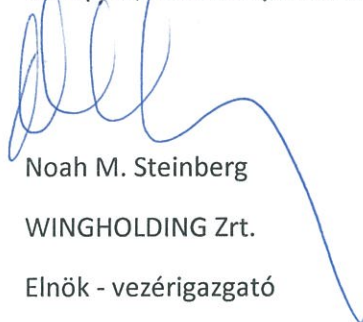


Záró nyilatkozat

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

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

Budapest, 2021. szeptember 29.



Noah M. Steinberg
WINGHOLDING Zrt.
Elnök - vezérigazgató

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2021. június 30.

Az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
(nem auditált)

Tartalom

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

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

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

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

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

Tárgyi eszközök

9

10.213.076

9.412.412

Befektetési célú ingatlanok

10

367.715.147

444.110.258

Goodwill

11

607.014

607.015

Immateriális javak

12

5.631.237

361.849

Befektetések társult vállalkozásokban

14

30.259.054

26.171.907

Halasztott adó eszközök

8

6.923.567

5.539.522

Egyéb pénzügyi eszközök

27.990.509

19.668.966

Egyéb hosszú lejáratú eszközök

158.134

0

Befektetett eszközök összesen

449.497.738

505.871.929

Forgóeszközök

Készletek

15

161.526.186

97.143.038

Vevők és egyéb követelések

16

24.314.664

22.469.876

Adókövetelések

8

951.992

576.402

Egyéb pénzügyi eszközök

1.260.943

1.055.746

Készpénz és bankszámlák

28

120.430.490

71.730.148

Forgóeszközök összesen

308.484.275

192.975.210

Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

31

133.697.976

128.538.318

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

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

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

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

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

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

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

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

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

JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

1. Általános információ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Lényegesebb számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

3.1 A mérlegkészítés alapja

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

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

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

A Csoport funkcionális és prezentációs pénzneme a magyar forint.

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

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

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

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

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

3.2 A konszolidáció alapja

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

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

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

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

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

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

3.3 Devizanemek közötti átszámítás

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Üzleti kombinációk

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

3.5 Befektetés társult vállalkozásokban

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

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

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

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

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

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

3.6 Goodwill

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

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

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

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

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

3.7 Vevői szerződésekből származó árbevétel

3.7.1 A beruházási szerződésekből származó árbevétel

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

3.7.2 Szállodai szolgáltatás árbevétele

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

3.7.3 Ingatlan üzemeltetés árbevétele

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

3.7.4 Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése

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

3.8 Befektetésekből származó bevétel

3.8.1 Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból

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

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

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

3.8.3 A befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése

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

3.9 Lízingügyletek

3.9.1 A Csoport, mint lízingbe adó

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

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

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

3.9.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

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

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

3.10 Hitelfelvételi költségek

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

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

3.11 Jövedelemadó

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

3.11.1 Tárgyévi adó

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

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

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

3.11.2 Halasztott adó

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

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

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

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

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

3.11.3 Tárgyidőszaki fizetendő és halasztott adó

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

3.12 Ingatlanok, gépek és berendezések

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

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

A saját tulajdonú földterületek esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra.

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

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

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

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

3.13 Befektetési célú ingatlanok

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

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

3.14 Immateriális javak

3.14.1 Külön beszerzett immateriális javak

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

3.14.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

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

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

3.15 Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

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

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

3.16 Készletek

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

3.17 Céltartalékok

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

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

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

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

3.18Erdmennyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

3.18.1 Származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.21 Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

A kamat elszámolása az effektív kamatmódszer alkalmazásával történik.

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

4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai

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

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

4.1 Goodwill

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

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

4.2 Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok hasznos élettartama

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

4.3 Prezentációbeli átstrukturálás

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

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

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

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

5. Befektetésből származó bevétel

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

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

6. Vevői szerződésekből származó árbevétel

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

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

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

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

7. Szegmens információk

Vezetési szempontból a Csoport hét fő szegmensre osztható:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

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

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

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

Földrajzi információk

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

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

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

8. Jövedelemadók

8.1 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

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

8.2 Halasztott adók egyenlege

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

Fel nem használt továbbvihető veszteség

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

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

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

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

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

	Alkalmazandó társasági adó kulcs
	%
Bulgária	10
Lengyelország	19
Magyarország	9

9. Ingatlanok, gépek és berendezések

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

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

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

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

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

10. Befektetési célú ingatlanok

	Befektetési célú ingatlanok	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Befektetési célú ingatlanok értéke 2019.12.31-én	268.793.502	130.288.278	399.081.780
Beruházási ráfordítások	0	111.432.854	111.432.854
Eszközök átértékelése	23.346.733	17.279.194	40.625.927
Elkészült beruházások	141.857.840	-141.857.840	0
Értékesítés	-8.044.352		-8.044.352
Értékesítésre tartott eszközök közé átsorolás	-51.645.854	-53.160.139	-
Készletek közül átsorolás	0	2.520.708	104.805.993
Tárgyi eszközök közé átsorolás	-1.030.000	0	2.520.708
Devizás átértékelés hatása	1.657.890	2.671.444	-1.030.000
Befektetési célú ingatlanok értéke 2020.12.31-én	374.935.758	69.174.499	4.329.334
Vásárlás	30.288	156.654	
Beruházási ráfordítások	2.587.680	10.423.976	186.942
Eszközök átértékelése	2.623.041	1.411.758	13.011.656
Elkészült beruházások	0	0	4.034.799
Leányvállalat felvásárlás	8.515.081	0	0
Értékesítés	-54.970.498	0	8.515.081
Készletek közé átsorolás	-3.195.297	-133.218	-54.970.498
Készletekről átsorolás	0	10.342.144	-3.328.515
Tárgyi eszközök közé átsorolás	0	0	10.342.144
Átsorolás értékesítésre tartott eszközre	-48.079.796	-2.940.616	0
Devizás átértékelés hatása	-2.050.020	-1.116.288	-48.079.796
Befektetési célú ingatlanok értéke 2021.06.30-án	280.396.237	87.318.909	-51.020.412
			367.715.147

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Goodwill

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

Halmazott értékvesztés

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

Nettó érték

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

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

12. Immateriális javak

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

13. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2021.06.30-án a következők:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

14.1 Részesedés társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2021.06.30-én a következők:

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

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

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

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

15. Készletek

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

16. Vevők és egyéb követelések

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

17. Felhalmozott eredmény és osztalék

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

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

18. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

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

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

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

19. Nem ellenőrző részesedések

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

20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

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

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

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

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

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

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

21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

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

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

22. Céltartalékok

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

23. Egyéb kötelezettségek

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

24. Szállítók és egyéb kötelezettségek

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

25. Pénzügyi instrumentumok

25.1A tőkekövetelmény kezelése

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

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

A Csoportra semmilyen külső tőkekövetelmény nem érvényes.

25.1.1 Az idegen tőke aránya

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

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

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

25.2 Jelentős számviteli politikák

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

25.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák

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

25.4 Pénzügyi kockázatkezelési célok

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

25.5A devizakockázat kezelése

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

25.6A kamatkockázat kezelése

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

25.7A likviditási kockázat kezelése

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

26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

26.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

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

26.2A kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

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

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

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

27. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások

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

28. Pénz és pénz-egyenértékesek

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

29. Üzleti kombinációk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30. Leányvállalatok értékesítése

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

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

31. Megszűnő tevékenységek és értékesítésre tartott eszközök

Megszűnő tevékenységek

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

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

Értékesítésre tartott eszközök

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

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

32. Beszámolási időszakot követő események

A beszámolási időszakot követően az alábbi jelentős események történtek:

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

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

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

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

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

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

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

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

33. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

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

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