

# WINGHOLDING ZRT

ÉVES JELENTÉS  
2020



# WING

## Vezetői összefoglaló jelentés

A WINGHOLDING Zrt. (továbbiakban „Társaság vagy WING csoport”) 2016 év óta 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. végén megközelítette a 134 millió eurót.

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.

Az MNB felkérésére 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.

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

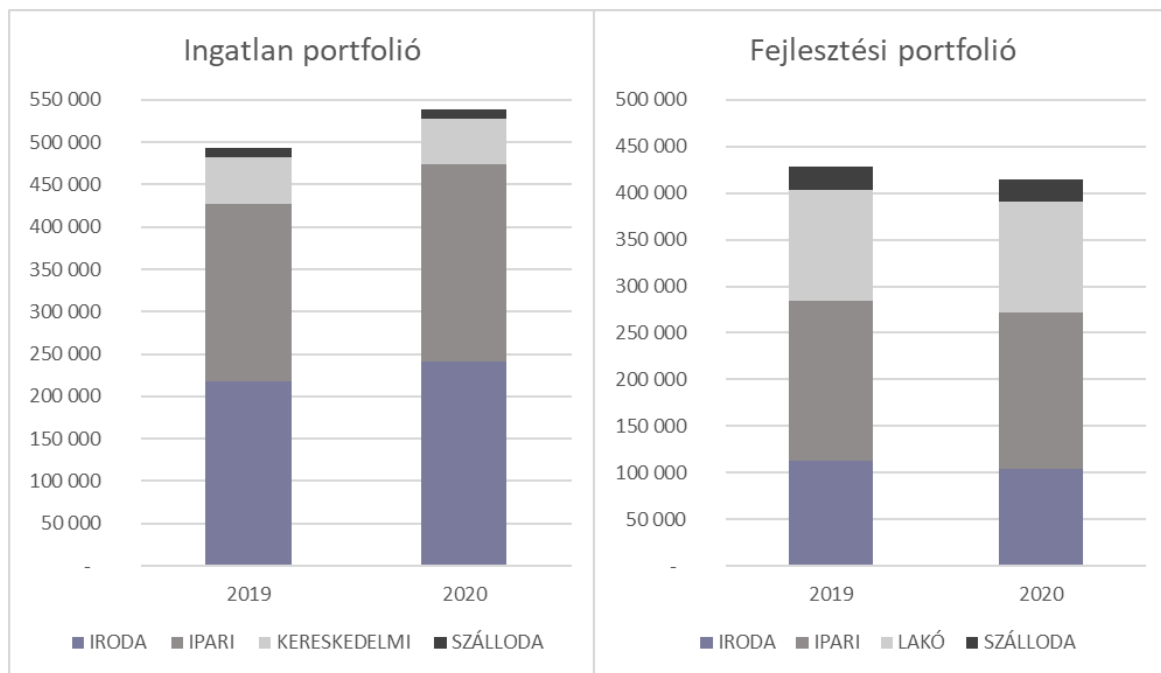
- A Társaság közvetlen tulajdonában lévő WINGSERVE Kft. adásvétel útján 2020. március 11-én értékesítette a tulajdonában lévő ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeinek 100%-át.
- A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő WINMARK Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonába került a 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található ingatlan és az azon meglévő, valamint fejlesztés alatt álló irodaházak.
- 2020. szeptemberben a Kibocsátó részvény adásvételi szerződést írt alá a NEO Property Services Zrt., mint leányvállalata alaptőkéjének 100%-át megtestesítő részvénycsomag átruházása tekintetében, mely tranzakció – a szerződés feltételeinek teljesülését követően – 2021. február 26-án sikeresen lezárult.
- A Kibocsátó tulajdonában lévő WINGPROP Zrt. értékesítette a Skylight City irodaházat tulajdonló Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeit.
- A Kibocsátó 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, melyről a Kibocsátó külön tájékoztatja a befektetőket.

A Társaság ingatlanbefektetési tevékenysége mellett folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét is:

- Elkezdődött a IX. kerületben a Liberty irodaház fejlesztése összesen 41 ezer m<sup>2</sup> bérbeadható területtel, mely vegyes kialakítású projektként, irodaház mellett a tervek szerint hotelfunkcióval is rendelkezni fog.

- Sikeresen befejeződött a Siemens-evosoft irodaház fejlesztése, melynek teljes bérbeadható területe meghaladja a 21 ezer m<sup>2</sup>-t. Az épület a XI. kerületben a Duna parton helyezkedik el közvetlenül a szintén a Wing csoport által fejlesztett Ericsson irodaház mellett.
- A Siemens Campus részeként a Gizella Loft irodaház átadása 2020. Q3-ban megtörtént. Az összesen 8.500 m<sup>2</sup> irodaterülettel rendelkező ingatlan 63%-ára (5.360 m<sup>2</sup>) előbérleti szerződést kötött a Társaság a TÜV Rheinland-dal.
- A WING Csoport megkezdte a tulajdonában lévő TCW Liget Kft. által tulajdonolt budaörsi Terra Liget irodaház átalakításának, felújításának munkálatait, melyek az épület leendő használojának igényei alapján készülnek el 2021-ben.
- A Társaság 2020-ban folytatta ipari ingatlan fejlesztési tevékenységét is. Az East Gate Business Park Kft. főti ingatlanán a mintegy 18.000 m<sup>2</sup> bérbeadható területtel rendelkező „C” csarnok 2020. januári átadását és bérbeadását követően 2020. augusztusban megkezdődött a 9.200 m<sup>2</sup>-es D3” csarnok kivitelezése. A Wipeuropa Kft. 2020. szeptemberben elindította a Login Business Park új, 5.200 m<sup>2</sup>-es épületének kivitelezését. Mindkét épület átadása 2021-ben várható.
- A WING Csoport tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. által tulajdonolt, Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m<sup>2</sup> területű ingatlan tervezett logisztikai fejlesztésének előkészítési munkálatai folytatódtak. A telken 2021-ben megkezdődhet az logisztikai fejlesztés első üteme.
- 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 232 lakásból álló fejlesztésnél 2020. év végéig a lakások 97%-a került értékesítésre, melyek átadása 2020. folyamán megtörtént.
- A lakásfejlesztési üzletág második projektje a Metropolitan Garden szintén a XIII. kerületben valósul meg. 2020. év végéig a lakások 93%-ára született adásvételi szerződés. A 107 lakásos társasház átadása 2021. folyamán várható.
- A Park West lakófejlesztés – amely szintén a XIII. kerületben található – I. fázisának szerkezete elkészült lakások kialakítása folyamatban van. Alakások 73%-a értékesítésre került. Ezzel párhuzamosan 2020 Q4-ben elkezdődtek a II. ütem fejlesztésének előkészítési munkálatai. A fejlesztés során 234 lakás építése történik, melyekből év végéig 36 lakás már értékesítésre került. A három ütemben megvalósuló, összesen 700 lakásos társasházfejlesztést a Living Szabolcs Kft. végzi. A projektársaság 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.

2019. végén a WING Csoport működő ingatlan portfóliójának mérete a parkolók nélküli bérbeadható területeket tekintve 493.489 m<sup>2</sup> volt, amely az év során lezajlott tranzakciók és fejlesztések eredményeként 2020. év végére 538.623 m<sup>2</sup>-re nőtt (+45.134 m<sup>2</sup>). Ezzel párhuzamosan a parkolók nélkül számított potenciálisan megépíthető bérbeadható területek nagysága alapján a fejlesztési portfólió 428.400 m<sup>2</sup>-ről 2020. év végére 414.233 m<sup>2</sup>-re változott.



A WING IHC Zrt. 2020. márciusában nyilvános ajánlattételi folyamat (Public Tender Offer, PTO) eredményeként a tulajdonában álló Lisala p.z.oo. az ECHO Investment S.A. 55,96%-os tulajdonosi részesedését további 10,04%-kal 66%-ra növelte.

A WING Csoport saját tőkéje 2020-ban 1,4 milliárd Ft összeggel, 171,5 milliárd Ft-ra növekedett, a mérlegfőösszeg értéke pedig 20%-kal, azaz 135,6 milliárd Ft-tal, összesen 827,4 milliárd Ft-ra nőtt.

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2020. pénzügyi év során 54,3 milliárd Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (15,6 milliárd Ft), a befektetési célú ingatlan tárgyévi valós értékre történő ártértékelését (40,6 milliárd Ft), valamint a befektetési célú ingatlant tulajdonló leányvállalatok értékesítésének eredményét (-0,2 milliárd Ft), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele 7%-kal, 1 milliárd Ft-tal meghaladja az előző évben elszámolt összeget.

A fenti tételek eredményeként a WING Csoport tárgyidőszaki adózás, nem realizált árfolyamkülönbözlet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) 51,8 milliárd Ft.

Az eszközök értékének fent említett 135,6 milliárd Ft összegű növekedéséből 173,7 milliárd Ft összeget a befektetési célú ingatlanok (beleértve az értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé sorolt befektetési célú ingatlanokat) növekedése eredményezett. A lakóingatlan fejlesztésekhez kapcsolódóan kimutatott készletek értéke 14,9 milliárd Ft-tal csökkent.

A hitelek és kötvénytartozások teljes összege 89,8 milliárd Ft-tal növekedett 2019. december 31-hez képest. 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 6,1 milliárd Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2019. december 31-én: 4,4 milliárd Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye.

**Legfontosabb pénzügyi adatok**

IFRS konszolidált, ezer HUF

**2020.12.31**

|                                                                                                  |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Befektetésből származó bevétel                                                                   | 54 298 315        |
| Árbevétel                                                                                        | 117 086 143       |
| Részesedés társult vállalkozások eredményéből és társult vállalkozások értékesítésének eredménye | -592 370          |
| Működési költség                                                                                 | -116 410 344      |
| Egyéb bevételek, ráfordítások, költségek                                                         | -2 553 535        |
| <b>EBITDA</b>                                                                                    | <b>51 828 209</b> |
| Értékcsökkenés és amortizáció                                                                    | -1 482 193        |
| Pénzügyi műveletek eredménye                                                                     | -12 768 841       |
| <b>Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény</b>                                | <b>37 577 175</b> |

## 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 WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának.

A 2020-at megelőző években dinamikus gazdasági növekedés zajlott hazánkban, ami mellett 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 2019. végére historikus mélypontra csökkent, mely a GDP 8,4 százaléka.

Ezt a kedvező makrogazdasági környezetet szakította meg 2020. márciusában a világviszonylatban nagy gyorsasággal terjedő koronavírus járvány. A globális ellátási 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 világ gazdaság növekedési üteme jelentősen visszaesett, és a nemzetközi gazdasági környezetet továbbra is a koronavírus-járvány alakulása határozza meg.

Magyarországon az eddigi stabil gazdasági növekedés, tartósan alacsony munkanélküliség, javuló országhelyzet a vírus terjedésének köszönhetően bizonytalanabbá váltak, hiszen ez a külső sokk minden ország gazdaságát drámaian érintette. A legfontosabb és a WING Csoportot is közvetlenül érintő kérdés a vírus okozta gazdasági visszaesés és az azt követő fellendülés mértéke és gyorsasága, mely – a járvány lefutásán túl – érdemben függ a bejelentett állami programok és az EU gazdaságélénkítő csomagjainak hatékonyságától, valamint a pénzügyi rendszer finanszírozási képességétől.

A koronavírus gyors terjedése miatt bizonytalanság lett úrrá a tőke-, illetve pénzpiacokon, ezzel összhangban a kockázatosabb eszközök felől fokozatosan a menedékeszközök felé fordultak a befektetők. Az év második felében a nemzetközi befektetői hangulat javulásának hatására az arany árfolyama csökkent, és a régiós devizák a 2020. októberi mélypontról ismét erősödtek. Az előrejelzések alapján a globális kockázati attitűd változatlan marad, és a feltörekvő piacok relatív kockázatmegítélése a jelenlegi szint körül stabilizálódik.

A koronavírus járvány kirobbanását megelőzően a magyar bankrendszer tőkeellátottsága kiváló volt, ugyanakkor a jelenlegi helyzet kivárással sarkall mindenkit, az új hitelek kihelyezése lassulást mutat. Az MNB és a Magyar Állam által bevezetett piacstabilizáló intézkedések közül kiemelendő az első körben 2020.12.31-ig tartó általános hiteltörlesztési moratórium, majd annak meghosszabbítása, amely alapján meghatározott feltételek teljesülése esetén a vállalkozások 2021.06.30-ig mentesülhetnek a 2020.03.18. előtt felvett hitelek tőke- és kamatterheinek megfizetése alól. Ez az intézkedés a WING Csoport hiteleit is érinti, így a Társaság jelentős mértékű likviditási tartalékot képzett 2020-ban.

A magyar gazdaság **GDP növekedési üteme** a 2019. évi 4,9%-os növekedéshez képest a pandémia évében 5,0%-os csökkenést produkált. Az évközi adatok alapján becsült előrejelzéseknél mérsékeltabb visszaesés oka, hogy 2020 utolsó negyedében a növekedési adatok a vártnál kedvezőbben alakultak.

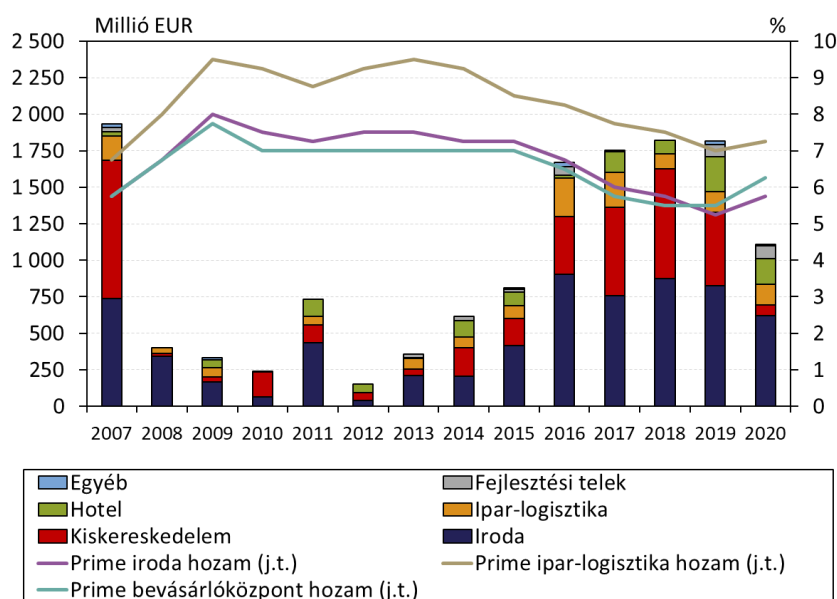
Az **ipari termelés** 2020-ban az előző évhez képest 6,1%-kal esett vissza. Az összes értékesítés 64%-át adó külpiazi eladások volumene 5,5%-kal, míg a 36%-ot képviselő hazai értékesítése 5,1%-kal csökkent.

2020-ban a kiskereskedelmi üzletek forgalma 4,0%-kal csökkent az előző évhez képest. A munkanélküliségi ráta 2019. végén rekord-alacsony szinten állt: a pénzügyi válságot követő időszak kétszámjegyű rátájával szemben 2019. negyedik negyedévének végén 3,4%-on állt. Az eddig pozitív folyamatra ugyanakkor a vírushelyzet negatív hatást fejtett ki, ami a ráta érdemi növekedését okozta (2020. végén 4,3%).

Az éves **infláció** mértéke 2020-ban 3,3% volt. A koronavírus-járvány következtében a magyar gazdaságban is dezinflációs hatások jelentek meg, ugyanakkor néhány főcsoportban (pl. élelmiszerek, szeszes italok, dohányárúk) jelentős drágulás következett be 2019-hez viszonyítva. Az infláció erős változékonysága várhatóan továbbra is fennmarad: a válsághatások az árcsökkenés 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. során több lépcsőben módosította (2016. májusa óta először) az alapkamat mértékét, amely jelenleg 0,6%-on áll.

A **forint árfolyama** 2019. első félévében a 323 és 327 közötti sávban mozgott az euróval szemben, ezt követően további gyengülés kezdődött és év végén 330 HUF/EUR árfolyamon zárt. 2020. január végére a forint 340-re gyengült az euróval szemben, majd a vírus okozta globális kockázatok növekedésével a 370-es szint közelébe került. A 2020 második felében mutatott nagy volatilitás után a forint 365-ös szinten zárta az év végét.

*Befektetési volumen Magyarországon szektoronként*



Forrás: Magyar Nemzeti Bank, CBRE, Cushman & Wakefield

A koronavírus miatti korlátozások jelentősen visszavetették a nemzetközi utazásokat és személyes ügyféltalálkozókat. 2020-ban a lezárt **ingatlanbefektetési tranzakciók** volumene megközelítőleg 1,02 milliárd euró volt, ami 40%-kal alacsonyabb a 2019-es adatnál. 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, ez az ingatlanbefektetési ügyletek lezárását is befolyásolta. 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.

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 CBRE Research elemzése alapján 2020-ban a növekvő bizonytalanság és a romló gazdasági előrejelzések hatására megállt a korábbi évek folyamatos hozamcsökkenése. A prémium irodák vonatkozásában az év végén 5,3% körüli hozamráta volt a jellemző, a kiskereskedelmi ingatlanoknál 5,7%, az ipari ingatlanoknál 7,0%..

Az **irodapiacon** a CBRE Research elemzése alapján 2020-ban az újonnan átadott épületek volumene elérte az 231.900 m<sup>2</sup>-t, ami közel megegyezik a 2018-as volumennel, és háromszorosa a 2019-ben átadott területeknek. Összesen 15 új épület fejlesztése fejeződött be. Ezeknek az új fejlesztéseknek az átadása ütemterv szerint alakult a pandémiás körülmények ellenére is, az összesített előbérleti arány 72% volt átadáskor. 2020 végén a kihasználatlansági ráta 350 bázisponttal az egy évvel korábbi, rekordalacsony érték felett, 9,1%-os szinten állt. Az átlagos kínálati bérleti díjszínvonal – a gyengébb piaci körülmények ellenére – 2020-ban is emelkedő tendenciát mutatott, 2020 Q4-ben elérte a 13,5 €/m<sup>2</sup>/hónap szintet, míg az A kategóriás irodaházak esetében a 15,9 €/m<sup>2</sup>/hónap szintet, ami 3,9%-os növekedést jelent éves bázison mérve. Az előrejelzések alapján a bérleti díjak jelentős csökkenésére továbbra sem számítunk, korrekció valószínűleg rugalmasabb bérleti feltételek vagy bőkezűbb ösztönző csomagok formájában valósul meg.

Az **ipari ingatlanok** piaca 2020-ban összesen 127.900 m<sup>2</sup> területtel nőtt, ami megközelítőleg kétszerese az egy évvel korábbi adatoknak, és közel megegyezik a 2017-es és 2018-as volumennel. Ez a viszonylag jelentős új kínálat magas, átlagosan 95%-os előbérleti aránnyal került átadásra. Az átlagos üresedési ráta 2,0%-on állt az év végén, mely egyenlő az egy évvel korábbi üresedéssel. Az év végén összesen 48.000 m<sup>2</sup> ipari terület állt üresen, és mindössze egy épületben volt elérhető 5.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szabad raktárterület. A nettó abszorpció 29.890 m<sup>2</sup>-t tett ki 2020 utolsó negyedében, amivel 121.590 m<sup>2</sup>-re emelkedett az éves érték. Az előkészítés alatt álló, illetve folyamatban lévő fejlesztések összvolumene összesen 307.000 négyzetméter Budapesten és környezetében. A bérleti díjak tekintetében 2019. év végéhez képest nem történt változás: a meglévő big-box ingatlanok esetében 4,6 €/m<sup>2</sup>/hó körüli, míg az új fejlesztések tekintetében elérheti a 4,95 €/m<sup>2</sup>/hó-t a kínálati bérleti díj.

## 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 városközpontokhoz 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. folyamán zárult, további négy fejlesztés folyamatban van, egy pedig előkészítés alatt áll.

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.

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.

A Társaság stratégiájában meghatározott célok mentén 2020-ban tovább folytatta a befektetési lehetőségek vizsgálatát a környező országokban azt követően, hogy megvásárolta a vezető lengyel ingatlanfejlesztő, a varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA többségi tulajdonrészét. A cégbe a WING Csoport stratégiai befektetőként szállt be, ezzel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépve elő. Ez az akvizíció volt az első jelentős mérföldkő a nemzetközi terjeszkedésben és ennek tapasztalataira alapozva tervezzük a további akvizíciókat.

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

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

A Társaság valamennyi management feladatát a WING Zrt. látja el, 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. márciusában kezdődött járványnak az ingatlanszektorra és az építőiparra gyakorolt negatív hatását részben a kormány és az MNB ellenkező hatású válságkezelési intézkedései miatt sem lehet egyelőre felmérni. Ugyanakkor elmondható, hogy a WING Csoport piaci ereje és megbízhatósága építőipari partnerei számára is fontos tényezők, melyeknek köszönhetően kapacitáshiánnyal nem kell számolni. Az építőipari árak emelkedése vélelmezhetően erősen lelassul, vagy akár meg is áll 2020-ban. A projektek első fázisát jelentő mélylépítési, illetve szerkezetépítési munkákért már most érzékelhetően megnőtt a kivitelezői verseny, ami ezeken a területeken érzékelhető árcsökkenést indukál.

### *Bérlői kockázat*

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya nem éri el a 12%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig 26% alatt marad. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Mindezek fényében a koronavírus járvány kibontakozásával egyidőben a WING Csoport elkezdte vizsgálni azokat az alpiacokat, melyen ingatlanportfólióval rendelkezik. Legnagyobb kockázat a kiskereskedelmi piacon jelezhető előre, mely ugyanakkor az ingatlanportfólió egyik legkisebb részét jelenti. A portfólió ezen elemei magas bérbeadottságuk és versenyképes bérleti díjszintjük miatt, valamint konzervatívabb finanszírozottságuk miatt nem jelentenek potenciális veszélyforrást. A WING Csoport számottevő és tartós bérleti bevétel kiesés mellett is szilárd pénzügyi lábakon áll, így nem jelent veszélyt a működésére a bérlők egy részének felmondása, abban az esetben sem, ha a hitelek adósságszolgálatát 2020. után töretlenül folytatódik.

A Társaság a kiskereskedelemében, vendéglátásban működő bérlői megsegítése és megtartása érdekében, különösen olyan bérlők esetében, akik működésük teljes, vagy részleges szüneteltetésére kényszerültek átmeneti jelleggel a bérleti díjfizetés terhének megkönnyítésére tett ajánlatot. Az ennek eredményeképpen esetleg elmaradt bérleti díjak megfizetése ugyanakkor a járványhelyzet rendeződését követően minden esetben esedékessé válik.

A Kormány által tavasszal bevezett hitelmoratórium további segítséget nyújt és jelentős mértékben enyhíti a hitellel rendelkező gazdasági szereplők likviditási feszültségeit, így különösen a kiskereskedelemben és vendéglátásban tevékenykedő bérlőknek jelenthet ez komoly segítséget.

A kiskereskedelmi bérlőkön kívül az egyéb alpiacok bérlői közül az iroda bérlőknél nem tapasztalható fizetési probléma, míg a logisztikai/ipari bérlők piaca kifejezetten kedvező helyzetbe került, több új szerződés kötöttett a járványhelyzet fokozódását követően is.

A szálloda üzletágban a megnövekedett reptéri cargo forgalom nagyrészt kompenzálni tudja a vírus miatt leállt utasforgalmi közlekedés következtében fellépő bevételekiesést az ibis Styles Budapest Airport Hotelnél.

A WING Csoportnak összesen közel 400 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban igazán jelentős gazdasági visszaeséstől eltekintve kezelhető. Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz likviditási problémát a WING Csoport számára.

#### *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 hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport árbevételének jelentős része euróban képződik, de a bérlők egy kis része forint alapú bérleti díjat fizet. A bérleti bevétel mindössze 4,3%-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 bevétel arányát és a bérleti szerződések módosításával a bérlők nagy részénél fokozatosan áttért a forint alapú számlázásra ezzel is segítve bérlőit. 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.

#### *Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat*

A WING Csoport ingatlan portfólióján belül a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések 7-13%-át érinti. A vagyongazdálkodási és értékesítési munkatársak 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 járvány miatt szélesebb körben elterjedőben lévő home office megoldások ellenére a portfólióban lévő irodaházak iránt továbbra is erős kereslet mutatkozik. Nagyobb bérlői bizonytalansággal csak az évekre előre és nagy területekre történő elköteleződésekkel kapcsolatban találkozunk. Jelen körülmények között a cégek döntéshozói nagyon nehezen tudnak több ezer négyzetméteres irodabérlés ügyében több évre előre szóló elköteleződést jelentő döntést hozni. Ez egyrészt az új irodaprojektek előbérleti arányaira hathat negatívan. Másrészt viszont ugyanez a rugalmas irodabérleti megoldásokat kínáló szolgáltatókat hozhatja előnyös helyzetbe, ami a szolgáltatott irodapiac növekedését vetíti előre.

*A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok*

A WING Csoport működésének belső feltételei (tőke, munkaerő) biztosítottak, külső környezete alapvetően stabil. Ez az állítás az operatív működés tekintetében a járványügyi helyzetben is igaz. A fejlesztések és bérbeadások semmilyen érdemi késedelmet nem szenvednek a Társaságnál is bevezetett távmunka-megoldások mellett. A fejlesztési és befektetési tevékenység bővülésével párhuzamosan zajló, előkészítés alatt álló akvizíciókhoz szükséges banki finanszírozás az eddigi és új partnerektől jelenleg is rendelkezésre áll. A szabályozási környezet kiszámíthatóan működik. Így a meglévő és fejlesztés alatt álló ingatlanprojektek bérbeadása, illetve esetleges eladása várhatóan a terveknek megfelelően fog lezajlani.

**PÉNZÜGYI ELEMZÉS***Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések*

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 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 Csoport beruházási szerződésekből összesen 6.556.990 ezer Ft (2018: 5.900.168 ezer Ft) árbevételt számolt el. A 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 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 ártértékelési különbözeteként 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

### *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 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 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.



**SORON KÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSOK**

(2020. január 1. – 2020. december 31. között megjelent tájékoztatások)

| <i>Dátum</i>        | <i>Hír típusa</i>        | <i>Rövid tartalom</i>        |
|---------------------|--------------------------|------------------------------|
| 2020. január 29.    | Rendkívüli tájékoztatás  | Hitelszerződés aláírása      |
| 2020. február 12.   | Rendkívüli tájékoztatás  | Határozat                    |
| 2020. február 17.   | Rendkívüli tájékoztatás  | Részesedés értékesítés       |
| 2020. március 09.   | Közzététel               | Kötvényprogram               |
| 2020. március 09.   | Alaptájékoztató          | Kötvényprogram               |
| 2020. március 10.   | Prezentáció              | Kötvényprogram               |
| 2020. március 12.   | Rendkívüli tájékoztatás  | Részesedés értékesítés       |
| 2020. március 20.   | Rendkívüli tájékoztatás  | Hitelszerződés aláírása      |
| 2020. március 23.   | Rendkívüli tájékoztatás  | Részesedés növelése          |
| 2020. április 28.   | Rendkívüli tájékoztatás  | Közzététel napirendi pontjai |
| 2020. április 29.   | Tájékoztató              | Éves jelentés közzététele    |
| 2020. május 05.     | Rendkívüli tájékoztatás  | Hitelminősítés               |
| 2020. május 11.     | Információs összeállítás | Kötvényprogram               |
| 2020. május 18.     | Rendkívüli tájékoztatás  | Kötvényaukció                |
| 2020. június 08.    | Rendkívüli tájékoztatás  | Ingatlan akvizíció           |
| 2020. június 26.    | Rendkívüli tájékoztatás  | Hitelösszeg visszafizetése   |
| 2020. szeptember 7. | Rendkívüli tájékoztatás  | Üzletrész értékesítés        |
| 2020. október 14.   | Rendkívüli tájékoztatás  | Befektetési jegy értékesítés |

**ESEMÉNYEK****Lakóprojekt finanszírozási szerződés aláírása**

A WING Csoport közvetett tulajdonában lévő, Living Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft. 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, mely során 229 lakásból álló lakópark fejlesztése történik.

**Üzletrész értékesítése**

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WING IHC Zrt. 2020. február 14-i hatállyal értékesítette a 100%-os tulajdonában lévő Lisala sp.z.oo. 7.18%-os mértékű részesedését.

**Újabb kötvényprogram indítása**

A WING Csoport 2020. első felében 100.000.000,- EUR keretösszegű kötvényprogramot indított el „WINGHOLDING 2020-2021. évi Kötvényprogram” elnevezéssel. A Magyar Nemzeti Bank a Kötvényprogram 2020. március 3. napján kelt, összevont alaptájékoztatóját 2020. március 9. napján jóváhagyta. A Kötvényprogram elsődleges célja az elkövetkező időszak befektetési és fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása. A program 1 éves futamideje alatt nem történt kibocsátás így a program megszűnt.



***ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. értékesítése***

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WINGSERVE Kft. adásvétel útján 2020. március 11-én értékesítette a tulajdonában lévő ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeinek 100%-át.

***Hitelszerződés aláírása***

A WING Csoport konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. 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 az Alap tulajdonában lévő Gizella Campus 9. épületének felújítása.

***Az ECHO Investment S.A-ban meglévő tulajdonrész növelése***

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.

***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. A felülvizsgált minősítés továbbra is lehetővé teszi a Kibocsátó számára, hogy részt vegyen az MNB által indított Növekedési Kötvényprogramban.

***Sikeres kötvényaukción a Növekedési Kötvényprogram keretein belül***

A Kibocsátó 2020. május 18-án sikeres kötvényaukción tartott a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretein belül. Összesen 54.700.000.000,- Ft névértékű kötvény forgalombahozatalára került sor, fix 3,5%-os kamatozással, 10 éves futamidővel.

***Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található ingatlan megvásárlása***

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. június 5-én 10 éves futamidejű hitelkeret szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt-vel 58.000.000,-EUR keretösszegben.

***OTP Bank felé fennálló hiteltartozás visszafizetése***

A Kibocsátó 2019. december 13-án 45.000.000,- EUR keretösszegű, rövid futamidejű finanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel, mely hitelt 2020. június 24-én teljes mértékben visszafizette, így a hitelkeret megszűnt.

***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 részvénycsomag átruházása tekintetében. Az adásvételi szerződés alapján a részvény átruházás feltételei teljesültek, így 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.

***Befektetési jegy értékesítés***

A Kibocsátó tulajdonában lévő WINGPROP Zrt. értékesítette a Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alap általa birtokolt befektetési jegyeit. A Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alap tulajdonolja a Skylight City irodaházat.

***WINMARK Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság értékesítése***

A Kibocsátó 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, melyről a Kibocsátó külön tájékoztatja a befektetőket.

## LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉSEK

### Kassák Residence

A WING Csoport 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 I. ütem esetében év végéig 226 lakás került értékesítésre, melyek átadása 2020. folyamán megtörtént.



### Kassák Passage

A Kassák lakásfejlesztési projekt II. üteme, a Kassák Passage fejlesztése is elindult. Az összesen 262 lakásból álló fejlesztésen 2019. decemberben kezdődtek meg a földmunkák.

A lakások átadása 2022. folyamán várható. 2020. év végéig 141 lakás előértékesítésére került sor.

### Metropolitan Garden

2018. év végén elindult a WING Csoport második lakásfejlesztési projektje a XIII. kerületben, a Béke tér közelében elhelyezkedő Országbíró utcában.

Az egy ütemből álló fejlesztés során 107 darab lakás fejlesztése történik, összesen nettó 6.700 m<sup>2</sup> értékesíthető területtel.

2020. év végéig 99 lakás előértékesítésére került sor, a fejlesztés átadása 2021. folyamán várható.



## Park West

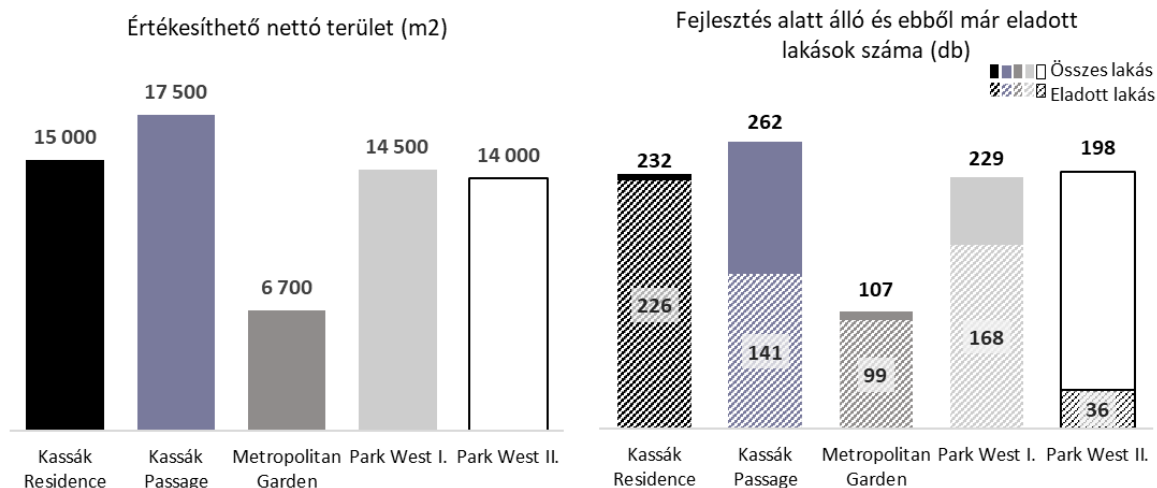


2019. januárban elindult a WING Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje Joint Venture formában a Shael Ingatlanforgalmazó és Befektető Kft.-vel közös cégben. A három ütemből álló lakásfejlesztés teljes értékesíthető területe 42.400 m<sup>2</sup>.

Az I. ütem fejlesztése 2019 első felében indult, az átadás várhatóan 2021 folyamán megtörténik. 2020. év végéig a 229 db lakásból 168 db került értékesítésre.

2020. év végén a II. ütem előkészítési munkálatai is megkezdődtek. A fejlesztés során 198 db lakás építése történik, melyekből év végéig 36 db került értékesítésre.

## A LAKÁSFEJLESZTÉSI PROJEKTEK ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK EREDMÉNYEI, 2020. ÉV VÉGE



## JELENTŐSEBB ÚJ BÉRLETI SZERZŐDÉSEK ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS HOSSZABBÍTÁSOK

## East Gate Business Park

A mintegy 18.000 m<sup>2</sup> bérbeadható területtel rendelkező „C” épület műszaki átadása 2020 Q1-ben megtörtént. Az év során három bérlő költözött az épületbe, így annak kihasználtsága 100%-os. A park korábban megépült csarnokai továbbra is közel 100%-os kihasználtsággal működnek. 2020-ban az „A” épületben 8.930 m<sup>2</sup>, a „B” épületben 22.000 m<sup>2</sup>, a „D” épületben pedig 6.930 m<sup>2</sup> területre vonatkozóan történtek szerződeshosszabbítások.





## Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WING csoport 2020. éves eredményeit tartalmazó jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készült, továbbá valós és megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az összevont vezetőségi jelentés megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. 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 2020. december 31-vel végződő időszakra vonatkozó pénzügyi beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

Budapest, 2021. április 28.



Noah M. Steinberg  
WINGHOLDING Zrt.  
Elnök - vezérigazgató

**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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tartozások kötvénykibocsátásból</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>(Részlet a konszolidált pénzügyi kimutatások 26. megjegyzésében)</p> <p>A Csoport 215.105.309 E Ft értékben mutat ki tartozásokat szabályozott piacra bevezetett kötvénykibocsátásból 2020. december 31-én.</p> <p>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.</p> | <p>Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazták:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-a kötvénykibocsátásból származó tartozások elszámolással kapcsolatos alapvető belső kontrollok felmérése és vizsgálata,</li> <li>-külső megerősítést kértük a kötvény kibocsátását végző szervezettől a kibocsátott kötvények forgalomban lévő darabszámár és névértékére vonatkozóan,</li> <li>-a kötvénykibocsátásból származó amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek egyenlegének, valamint a kapcsolódó kamat- és árfolyam elhatárolások felülvizsgálata,</li> <li>-vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.</li> </ul> |

### **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. képviselőjeként  
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

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

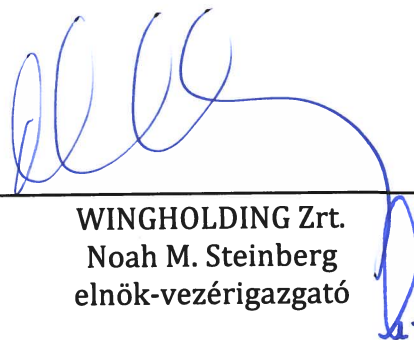
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005343

**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.<br>ezer Ft | 2019. december 31.<br>ezer Ft |
|------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Folytatódó tevékenységek</b>                                        |         |                               |                               |
| Befektetésből származó bevétel                                         | 5       | 54.298.315                    | 17.549.951                    |
| Vevői szerződésekből származó árbevétel                                | 6       | 117.086.143                   | 23.942.615                    |
| <b>Bevételek</b>                                                       |         | <b>171.384.458</b>            | <b>41.492.566</b>             |
| 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                       |
| <i>Ebből az effektív kamatláb módszerrel számított kamat</i>           |         | 478.678                       | 504.932                       |
| Pénzügyi ráfordítások                                                  | 10      | -13.576.825                   | -5.287.773                    |
| <i>Ebből az effektív kamatláb módszerrel számított kamat</i>           |         | -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                    |
| <b>Folytatódó tevékenység adózás előtti eredménye</b>                  |         | <b>15.175.785</b>             | <b>18.994.327</b>             |
| Jövedelemadó                                                           | 11      | -3.870.748                    | -644.490                      |
| <b>Folytatódó tevékenység tárgyévi eredménye</b>                       |         | <b>11.305.037</b>             | <b>18.349.837</b>             |
| <b>Megszűnő tevékenységek</b>                                          |         |                               |                               |
| Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye                                | 20      | 1.162.373                     | 699.143                       |
| <b>FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE</b>           |         | <b>12.467.410</b>             | <b>19.048.980</b>             |
| <b>Folytatódó és megszűnő tevékenység eredményéből:</b>                |         |                               |                               |
| Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész                               |         | 9.715.768                     | 18.436.486                    |
| Nem ellenőrző részesedésre jutó rész                                   |         | 2.751.642                     | 612.494                       |
|                                                                        |         | <b>12.467.410</b>             | <b>19.048.980</b>             |



**KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS**

| <b>A 2020. december 31-én végződő évről - folytatás</b>                                     | <b>Jegyzet</b> | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                             |                | ezer Ft                   | ezer Ft                   |
| <b>FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG</b>                                                   |                |                           |                           |
| <b>TÁRGYÉVI EREDMÉNYE</b>                                                                   |                | <b>12.467.410</b>         | <b>19.048.980</b>         |
| <b>Egyéb átfogó jövedelem</b>                                                               |                |                           |                           |
| 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                         |
| <b>TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>                                                              |                | <b>12.340.550</b>         | <b>18.964.754</b>         |
| <b>Teljes átfogó eredményből</b>                                                            |                |                           |                           |
| Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész                                                    |                | 9.476.341                 | 18.352.260                |
| Nem ellenőrző részesedésre jutó rész                                                        |                | 2.864.209                 | 612.494                   |
|                                                                                             |                | <b>12.340.550</b>         | <b>18.964.754</b>         |

## KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

| 2020. december 31-én                         | Jegyzet | 2020. december 31.<br>ezer Ft | 2019. december 31.<br>ezer Ft |
|----------------------------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Eszközök</b>                              |         |                               |                               |
| <b>Befektetett eszközök</b>                  |         |                               |                               |
| 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                   |
| <b>Forgóeszközök</b>                         |         |                               |                               |
| 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                     |
| <b>Eszközök összesen</b>                     |         | <b>827.385.457</b>            | <b>691.822.865</b>            |

## KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

| 2020. december 31-én – folytatás                                                          | Jegyzet | 2020. december 31.<br>ezer Ft | 2019. december 31.<br>ezer Ft |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Források</b>                                                                           |         |                               |                               |
| <b>Tőke és tartalékok</b>                                                                 |         |                               |                               |
| 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                   |
|                                                                                           |         |                               |                               |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                                                    |         |                               |                               |
| 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                   |
|                                                                                           |         |                               |                               |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>                                                     |         |                               |                               |
| 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                   |
|                                                                                           |         |                               |                               |
| <b>Források összesen</b>                                                                  |         | <b>827.385.457</b>            | <b>827.286.367</b>            |

## 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                    | ezer Ft            |
| <b>Egyenleg 2018.12.31-én</b>                             |         | <b>5.000</b>  | <b>-70.207</b>    |         | <b>0</b>                                                     | <b>101.153.565</b>    | <b>101.088.358</b> | <b>508.827</b>             | <b>101.597.185</b> |
| 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          |
| <b>Egyenleg 2019.12.31-én</b>                             |         | <b>5.000</b>  | <b>-778.883</b>   |         | <b>624.450</b>                                               | <b>113.717.981</b>    | <b>113.568.548</b> | <b>56.554.656</b>          | <b>170.123.204</b> |
| 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          |
| <b>Egyenleg 2020.12.31-én</b>                             |         | <b>5.000</b>  | <b>-2.306.119</b> |         | <b>2.024.826</b>                                             | <b>117.988.946</b>    | <b>117.712.653</b> | <b>53.787.258</b>          | <b>171.499.911</b> |

**KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS**

| A 2020. december 31-én végződő évről                                                                                         |    | Jegyzet | 2020. december 31.<br>ezer Ft | 2019. december 31.<br>ezer Ft |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Működési cash-flow</b>                                                                                                    |    |         |                               |                               |
| Tárgyévi eredmény                                                                                                            |    |         | 12.340.548                    | 18.964.754                    |
| Eredményben elszámolt jövedelemadó ráfordítás<br>(+) / 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<br>ráfordítások                                                                         |    |         | 8.488.052                     | 5.287.773                     |
| Eredményben elszámolt befektetésből származó<br>bevétel                                                                      |    |         | 4.259.868                     | -5.796.750                    |
| Tárgyi eszközök és immateriális javak<br>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<br>pénzügyi kötelezettségekből származó nettó<br>nyereség (-) / veszteség (+) |    |         | 2.148.768                     | 708.676                       |
| Követelésekre elszámolt értékvesztés változása                                                                               |    |         | 43.109                        | 276.390                       |
| Befektetett eszközök értékcsökkenése és<br>amortizációja                                                                     |    |         | 1.482.163                     | 1.375.378                     |
| Külföldi devizák átváltási nyeresége (-) /<br>vesztesége (+)                                                                 |    |         | 21.608.983                    | 3.155.959                     |
| Leányvállalatok átváltásának árfolyamvesztesége                                                                              |    |         | 0                             | -673.292                      |
|                                                                                                                              |    |         | 13.460.253                    | 10.046.413                    |
| <b>A működőtőke változásai</b>                                                                                               |    |         |                               |                               |
| Vevők és egyéb követelések növekedése (-) /<br>csökkenése (+)                                                                | 21 |         | -11.991.032                   | 2.465.957                     |
| Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)                                                                                    | 19 |         | 13.589.591                    | 1.910.500                     |
| Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése<br>(+)                                                                            |    |         | -448.837                      | -1.053.122                    |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek korrigált<br>csökkenése                                                                   | 30 |         | -10.712.502                   | 334.244                       |
| Céltartalékok növekedése                                                                                                     | 28 |         | -5.625.329                    | 1.355.288                     |
| Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) /<br>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<br>pénzáramlás                                                                        |    |         | -23.238.225                   | -4.044.221                    |

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

|                                                                                      | Jegyzet | 2020. december 31.<br>ezer Ft | 2019. december 31.<br>ezer Ft |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Befektetési tevékenységből származó cash-flow</b>                                 |         |                               |                               |
| 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 osztalékfelőleg                          |         | 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                   |
| <b>Pénzügyi műveletekből származó cash-flow</b>                                      |         |                               |                               |
| 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](http://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 tőkének belül az anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőkéjétől 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 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 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 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 beszerzett eszközökre értékcsökkenési leírás kerül elszámolásra a becsült hasznos élettartamuk alatt hasonlóan a saját tulajdonú eszközökhöz, illetve a vonatkozó lízing idejére, amennyiben ez rövidebb az előző időszaknál.

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

### 3.18 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 becsült 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**

|                                                                                  | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                  | 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><b>54.298.315</b></u>  | <u><b>17.549.951</b></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:

|                                                        | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                        | 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><b>117.086.143</b></u> | <u><b>23.942.615</b></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 kötelezettségek 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<br>kapcsolódó kiegészítő pénzügyi<br>információk a 2019. december<br>31-én végződő évről | Iroda ingatlan<br>fejlesztés és<br>befektetés |            | Ipari és logisztikai<br>ingatlan fejlesztés<br>és befektetés |           | Kiskereskedelmi<br>ingatlan fejlesztés<br>és befektetés |             | Szálloda fejlesztés,<br>befektetés és<br>üzemeltetés |            | Ingatlanokhoz<br>kapcsolódó<br>szolgáltatások |             | Lakóingatlan<br>fejlesztés és<br>értékesítés |              | Szegmensek<br>közötti<br>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<br>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<br>vevőtől származó befektetési<br>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<br>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<br>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    | -8.232.803                          | 35.658.562  |          |         |
| Más szegmensbe tartozó<br>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   | -8.232.803                          | 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<br>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<br>eredményéből                                                                | 0                                             | 0          | 0                                                            | 0         | 0                                                       | 7.150.419   | 0                                                    | 0          | 7.150.419                                     | 0           | 0                                            | 0            | 0                                   | 7.150.419   |          |         |
| Befektetések társult<br>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.<br>december 31.<br>ezer Ft    | 2019.<br>december 31.<br>ezer Ft | 2020.<br>december 31.<br>ezer Ft | 2019.<br>december 31.<br>ezer Ft |
| Magyarország                                            | 29.438.367                          | 26.206.893                       | 278.338.431                      | 224.215.519                      |
| <i>ebből megszűnő<br/>tevékenységhez<br/>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                        |
|                                                         | <b>125.294.184</b>                  | <b>35.658.562</b>                | <b>480.536.889</b>               | <b>453.331.824</b>               |

\* 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.<br>ezer Ft | 2019. december 31.<br>ezer Ft |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Egyéb bevétel</b>                                                                               | <b>3.935.149</b>              | <b>8.366.271</b>              |
| 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                       |
| <b>Egyéb ráfordítás</b>                                                                            | <b>-6.054.129</b>             | <b>-3.133.098</b>             |
| 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<br>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                        |
|                                                                                                    | <b>-2.118.980</b>             | <b>5.233.173</b>              |

## 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>    |
| <b>Az eredményben elszámolt halasztott adó</b>                                                             | <b>-3.138.444</b>  | <b>-264.480</b>    |
| 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<br>visszaírásához kapcsolódó halasztott adóráfördítés/bevétel | -4.020.025        | -1.665.494      |
| <b>Az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt halasztott adó</b>                                                | <b>151.045</b>    | <b>70.088</b>   |
| Közvetlenül egyéb átfogó eredményben elszámolt halasztott<br>adóbevételek / - adóráfördítés                 | 151.045           | 70.088          |
| <b>A folytatódó tevékenységekhez kapcsolódó összes<br/>adóbevételek / - adóráfördítés</b>                   | <b>-3.719.703</b> | <b>-574.402</b> |

## 11.2 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

|                                    | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                    | ezer Ft                   | ezer Ft                   |
| <b>Tárgyévi adókövetelések</b>     |                           |                           |
| Adó túlfizetés                     | 576.402                   | 280.076                   |
|                                    | <b>576.402</b>            | <b>280.076</b>            |
| <b>Tárgyévi adókötelezettségek</b> |                           |                           |
| Fizetendő jövedelemadó             | 131.628                   | 678.091                   |
|                                    | <b>131.628</b>            | <b>678.091</b>            |

## 11.3 Halasztott adók egyenlege

|                                           | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                           | ezer Ft                   | ezer Ft                   |
| <b>Átmeneti eltérések adóhatása</b>       |                           |                           |
| 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                   |
|                                           | <b>-15.364.915</b>        | <b>-15.011.443</b>        |

**Fel nem használt továbbvihető veszteség**

|                                               |                    |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Továbbvihető veszteségre jutó adó             | 4.391.883          | 3.546.582          |
|                                               | 4.391.883          | 3.546.582          |
| <b>Halasztott adó követelés értékvesztése</b> | <b>-10.728.983</b> | <b>-7.858.771</b>  |
| <b>Nettó halasztott adó eszköz</b>            | <b>-21.702.015</b> | <b>-19.323.631</b> |

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:

| <b>Lejárat ideje</b> | <b>Lejáró veszteség összege</b> |
|----------------------|---------------------------------|
| 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:

|                                | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                | 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:

|               | <b>Alkalmazandó társasági adó kulcs</b> |
|---------------|-----------------------------------------|
|               | %                                       |
| Bulgária      | 10                                      |
| Lengyelország | 19                                      |
| Magyarország  | 9                                       |

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

|                                                  | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                  | 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    |
| <b>Bekerülési érték</b>                                     |                        |                                               |                       |                              |            |
| 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-<br>eszközök | Ingatlanok<br>és<br>kapcsolódó<br>vagyon<br>értékű jogok | Gépek és<br>berendezések | Folyamatban<br>lévő<br>beruházások | Összesen  |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------|
|                                                           | ezer Ft                    | ezer Ft                                                  | ezer Ft                  | ezer Ft                            | ezer Ft   |
| <b>Halmazott értékcsökkenés</b>                           |                            |                                                          |                          |                                    |           |
| 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-<br>eszközök | Ingatlanok<br>és<br>kapcsolódó<br>vagyon<br>értékű jogok | Gépek és<br>berendezések | Folyamatban<br>lévő<br>beruházások | Összesen  |
|                                                           | ezer Ft                    | ezer Ft                                                  | ezer Ft                  | ezer Ft                            | ezer Ft   |
| <b>Nettó érték</b>                                        |                            |                                                          |                          |                                    |           |
| 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<br>ingatlanok | Folyamatban lévő befektetési<br>célú ingatlan beruházások | Összesen           |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
|                                                             | ezer Ft                        | ezer Ft                                                   | ezer Ft            |
| <b>Befektetési célú ingatlanok értéke<br/>2018.12.31-én</b> | <b>206.304.083</b>             | <b>1.823.229</b>                                          | <b>208.127.312</b> |
| 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         |
| <b>Befektetési célú ingatlanok értéke<br/>2019.12.31-én</b> | <b>268.793.502</b>             | <b>130.288.278</b>                                        | <b>399.081.780</b> |
| 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<br>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          |
| <b>Befektetési célú ingatlanok értéke<br/>2020.12.31-én</b> | <b>374.935.758</b>             | <b>69.174.499</b>                                         | <b>444.110.258</b> |

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 értékmódszer
- Hozadék értékmódszer (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

|                                                             | <b>Goodwill</b> |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                             | ezer Ft         |
| <b>Bekerülési érték</b>                                     |                 |
| 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<br>állomány értéke | Licenszek        | Összesen          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
|                                                             | ezer Ft                      | ezer Ft          | ezer Ft           |
| <b>Bekerülési érték</b>                                     |                              |                  |                   |
| 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            |
| <b>Egyenleg 2019.12.31-én</b>                               | <b>9.105.000</b>             | <b>1.324.882</b> | <b>10.429.882</b> |
| 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            |
| <b>Egyenleg 2020.12.31-én</b>                               | <b>0</b>                     | <b>1.230.785</b> | <b>1.230.785</b>  |

|                                                             | Szerződés<br>állomány értéke<br>ezer Ft | Licenszek<br>ezer Ft | Összesen<br>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              |
| <b>Egyenleg 2019.12.31-én</b>                               | <b>379.375</b>                          | <b>936.611</b>       | <b>1.315.986</b>    |
| 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              |
| <b>Egyenleg 2020.12.31-én</b>                               | <b>0</b>                                | <b>868.936</b>       | <b>868.936</b>      |

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<br>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 Food             | ingatlan forgalmazás          | Bulgária                      | 51,00                            | 51,00      |
| BULWIN Kft.                         | ingatlan forgalmazás          | Magyarország                  | 100,00                           | 100,00     |
| C.3.I Management Food               | 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<br>(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 Rychtalska Sp. z o.o.      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.        | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Leasing Sp. z o.o.                 | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o. | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.        | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R RE Sp. z o.o.                      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.           | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.     | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.               | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 30,00 (30,00)                    |
| 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 egyikeként 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>  |
| <br>                                            |                    |                    |
| 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.<br>ezer Ft | 2019. december 31.<br>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                      |
| <b>Megszűnő tevékenység eredménye</b>          | <b>1.162.373</b>              | <b>699.143</b>                |

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

|                          | 2020. december 31.<br>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            |
| <b>Befektetett eszközök</b>                         | <b>119.206.912</b> | <b>1.941.069</b>   |
| 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                  |
| <b>Forgóeszközök</b>                                | <b>9.331.407</b>   | <b>0</b>           |
| 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                  |
| <b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök</b> | <b>128.538.318</b> | <b>1.941.069</b>   |

|                                                                                                  | 2020. december 31. | 2019. december 31. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                                  | ezer Ft            | ezer Ft            |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                                                           | <b>15.216.750</b>  | <b>0</b>           |
| 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                  |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>                                                            | <b>45.728.826</b>  | <b>0</b>           |
| 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                  |
| <b>Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek</b> | <b>60.945.576</b>  | <b>0</b>           |

**21. Vevők és egyéb követelések**

|                                                 | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                 | ezer Ft                   | ezer Ft                   |
| Vevőkövetelések                                 | 6.581.924                 | 14.667.881                |
| Kétes követelésekre képzett értékvesztés        | -1.298.530                | -1.392.853                |
|                                                 | <b>5.283.394</b>          | <b>13.275.028</b>         |
| 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                 |
|                                                 | <b>17.186.482</b>         | <b>16.986.225</b>         |
|                                                 | <b>22.469.876</b>         | <b>30.261.253</b>         |

**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:

|                              | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                              | ezer Ft                   | ezer Ft                   |
| <b>Nap</b>                   |                           |                           |
| 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                 |
| <b>Bruttó érték összesen</b> | <b>6.581.924</b>          | <b>14.667.881</b>         |
| Értékvesztés                 | -1.298.530                | -1.392.853                |
| <b>Nettó érték</b>           | <b>5.283.394</b>          | <b>13.275.028</b>         |



**21.1.1 A vevőkövetelések hitelezési veszteségeinek az egyeztetése**

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

**22. Jegyzett tőke**

|                                                                                                 | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                                 | ezer Ft                   | ezer Ft                   |
| Jegyzett tőke                                                                                   | 5.000                     | 5.000                     |
|                                                                                                 | 5.000                     | 5.000                     |
| A jegyzett tőke elemei                                                                          |                           |                           |
| 50 teljesen befizetett A sorozatú törzsrészvény<br>(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**

|                                               | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                               | 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                         |
| <b>Év végi egyenleg</b>                       | <b>119.758.276</b>        | <b>113.717.981</b>        |

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**

|                                                                                       | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                       | 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**

|                                       | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                       | 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**

|                                       | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                       | 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<br>állomány<br>2020.01.01 | Kibocsátás     | Lejárat | Záró állomány<br>2020.12.31<br>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<br>2020.01.01 | Kibocsátás  | Lejárat      | Záró állomány<br>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<br>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<br>0,02     |
| B sorozat kibocsátás           | -            | EUR    | 7.546.860                    | 0           | 0            | 8.306.640                   | 0,10<br>0,02     |
| C sorozat kibocsátás           | -            | EUR    | 4.201.800                    | 0           | 0            | 4.614.800                   | 0,10<br>0,02     |
| D sorozat kibocsátás           | -            | EUR    | 4.201.800                    | 0           | 0            | 4.614.800                   | 0,10<br>0,02     |

**27. Egyéb pénzügyi kötelezettségek**

|                                                                                                                      | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                                                      | ezer Ft                   | ezer Ft                   |
| <b>Valós értéken nyilvántartott fedezeti instrumentumoknak minősített és akként funkcionáló származékos ügyletek</b> |                           |                           |
| Kamat-swap ügyletek                                                                                                  | 6.069.421                 | 4.391.138                 |
|                                                                                                                      | <b>6.069.421</b>          | <b>4.391.138</b>          |
|                                                                                                                      |                           |                           |
|                                                                                                                      | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|                                                                                                                      | 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                 |
|                                                                                                                      | <b>6.069.421</b>          | <b>4.391.138</b>          |

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**

|                                                                                             | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                             | 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                   |
|                                                                                             | <b>7.071.452</b>          | <b>12.707.188</b>         |
|                                                                                             |                           |                           |
| Rövid lejáratú                                                                              | 2.750.155                 | 8.083.430                 |
| Hosszú lejáratú                                                                             | 4.321.297                 | 4.623.758                 |

|                                       | Terhes<br>szerződések<br>miatt<br>képzett<br>céltartalék | Várható<br>nyereségmegosztás<br>miatt képzett<br>céltartalék | Bérleti<br>garanciavállalás<br>miatt képzett<br>céltartalék | Várható<br>kötelezettségekre,<br>bírságokra és<br>folyamatban lévő<br>peres ügyekre<br>képzett<br>céltartalék | Egyéb<br>céltartalék | Összesen          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Nyitó egyenleg<br/>2020.01.01.</b> | <b>2.868.122</b>                                         | <b>6.075.763</b>                                             | <b>1.526.894</b>                                            | <b>1.628.459</b>                                                                                              | <b>607.950</b>       | <b>12.707.188</b> |
| Céltartalékképzés az<br>évben         | 535.763                                                  | 951.956                                                      | 374.883                                                     | 295.038                                                                                                       | 389.532              | 2.547.172         |
| A céltartalék<br>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           |
| <b>Záró egyenleg<br/>2020.12.31.</b>  | <b>464.874</b>                                           | <b>3.669.779</b>                                             | <b>980.817</b>                                              | <b>1.359.665</b>                                                                                              | <b>596.317</b>       | <b>7.071.452</b>  |

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<br>fizetési kötelezettség | 0                  | 908.998            |
|                                                                                      | <b>46.386.197</b>  | <b>48.950.410</b>  |
| 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**

|                                                             | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                             | 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                   |
|                                                             | <b>29.464.937</b>         | <b>41.876.438</b>         |

\* 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**

|                                     | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                     | ezer Ft                   | ezer Ft                   |
| Rövid lejáratú lízingkötelezettség  | 3.822.080                 | 5.314.461                 |
| Hosszú lejáratú lízingkötelezettség | 7.737.880                 | 10.030.664                |
|                                     | <b>11.559.960</b>         | <b>15.345.125</b>         |
| <b>Lejárat elemzés</b>              |                           |                           |
|                                     | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|                                     | 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                 |
|                                     | <b>13.823.322</b>         | <b>15.345.125</b>         |



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 pénzkiraklása                              | 155.385 |
| Kisértékű és rövid lejáratú lízinghez kapcsolódó költségek | 233.456 |

### 32. A finanszírozási tevékenységből eredő kötelezettség változásai

Nem készpénzzel kapcsolatos változások

|                                                                        | 2020.<br>január 1. | Finanszírozási<br>cash flow (i) | Felhalmozott<br>kamat | Devizás<br>átértékelés | Átsorolás   | Értékesített<br>leányvállalatok<br>miatti<br>kivezetés | Leányvállalat<br>felvásárlás<br>miatti<br>növekedés | Effektív<br>kamatláb<br>értékelés<br>hatása | Egyéb<br>változások | 2020.<br>december<br>31. |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Hitel és<br>kötvénymarkozások                                          | 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<br>tevékenységből<br>származó összes<br>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<br>Ingatlanfejlesztő<br>Kft. | Echo<br>Investment<br>Group | C.3.I<br>Management<br>EOD | Yorven<br>EOD |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|
|                                                                   | ezer Ft                                      | ezer Ft                     | ezer Ft                    | ezer Ft       |
| Nem ellenőrző részesedések<br>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<br>egyenértékes változása (total<br>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<br>ellenőrző részesedés<br>aránya (%) |                          | A nem ellenőrző<br>részesedéshez rendelt<br>nyereség vagy veszteség |            | A nem ellenőrző<br>részesedés kumulált<br>összege |                          |
|-------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------|--------------------------|
|                                           |               |                                                              |                          | (ezer Ft)                                                           |            | (ezer Ft)                                         |                          |
|                                           |               | 2020.<br>December<br>31.                                     | 2019.<br>December<br>31. | 2020                                                                | 2019       | 2020.<br>December<br>31.                          | 2019.<br>December<br>31. |
| LIVING-Szabolcs<br>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            |
| <b>1. Kapott ellenérték</b>                                                        |                    |                    |
| Kapott ellenérték                                                                  | 1.421.963          | 33.133.234         |
| Halasztott vételárkövetelés                                                        | 0                  | 0                  |
| Teljes kapott ellenérték                                                           | 1.421.963          | 33.133.234         |
| <b>2. Nettó eszközök értéke, melyek felett a csoport elvesztette az irányítást</b> |                    |                    |
| <b>Forgóeszközök</b>                                                               |                    |                    |
| 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            |
| <b>Befektetett eszközök</b>                                                        |                    |                    |
| Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                                    | 414.139            | 0                  |
| Befektetési célú ingatlanok                                                        | 8.639.289          | 26.431.456         |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>                                              |                    |                    |
| Hitelek                                                                            | 11.347.984         | 7.770.427          |
| Szállítói és egyéb kötelezettségek                                                 | 1.636.793          | 1.592.475          |
| <b>Nettó eszközök értéke</b>                                                       | <b>2.212.474</b>   | <b>27.336.484</b>  |
| <b>3. Leányvállalat értékesítésén elért nyereség</b>                               |                    |                    |
| 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        |
| <b>Összesen</b>                                                                    | <b>-540.512</b>    | <b>5.796.750</b>   |
| <b>4. Leányvállalat értékesítésén elért nettó cash flow</b>                        |                    |                    |
| Pénzben kifizetett ellenérték                                                      | 1.421.963          | 33.133.234         |
| Átadott pénzeszközök                                                               | -1.510.973         | -511.302           |
|                                                                                    | <b>-89.010</b>     | <b>32.621.932</b>  |

## 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          |
| <b>Forgóeszközök</b>                   |                   |                  |                  |
| 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        |
| <b>Befektetett eszközök</b>            |                   |                  |                  |
| Tárgyi eszközök                        | 1.946.798         | 0                | 1.946.798        |
| Egyéb immateriális javak               | 19                | 0                | 19               |
| <b>Külső tulajdonosok részesedése</b>  | 0                 | 1.127.000        | 1.127.000        |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>  |                   |                  |                  |
| Rövid lejáratú hitelek                 | 98.000            | 0                | 98.000           |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek     | 871.578           | 54.423           | 926.001          |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b> |                   |                  |                  |
| Hosszú lejáratú hitelek                | 484190            | 0                | 484.190          |
| Halasztott adó ráfordítás              | 65329             | 0                | 65.329           |
| <b>Nettó eszközérték</b>               | <b>721.283</b>    | <b>1.465.687</b> | <b>2.188.429</b> |

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<br>meglévő<br>tulajdoni és<br>szavazati<br>arány | Tárgyévben<br>megszerzett<br>tulajdoni és<br>szavazati<br>arány | Társult<br>vállalkozás<br>könyv szerinti<br>értéke a<br>felvásárlás<br>időpontjában | Társult<br>vállalkozás<br>valós érték<br>különbsége<br>a felvásárlás<br>időpontjában | Valós érték<br>megállapítás<br>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.<br>ezer Ft |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Tárgyévi konszolidált időszakra jutó<br>árbevétel       | 360.612                       |
| Tárgyévi konszolidált időszakra jutó átfogó<br>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        |
| <b>Nettó idegen tőke</b>                          | <b>406.844.650</b> | <b>301.551.509</b> |
| Saját tőke (ii)                                   | 171.499.911        | 170.123.204        |
| <b>A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya</b> | <b>42,2%</b>       | <b>56,4%</b>       |

(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 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.

**36.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák**

|                                   | 2020. december 31. | 2019. december 31. |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                   | ezer Ft            | ezer Ft            |
| <b>Pénzügyi eszközök</b>          |                    |                    |
| Készpénz és bankszámlák           | 71.730.148         | 87.233.433         |
| Kölcsönök és követelések          | 49.663.554         | 14.582.573         |
| <b>Pénzügyi kötelezettségek</b>   |                    |                    |
| 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<br>értékelt eszközök | ezer Ft                        | ezer Ft                                     | ezer Ft                     |
|                                                    | Bruttó könyv<br>szerinti érték | IFRS 9 szerint<br>elszámolt<br>értékvesztés | Amortizált bekerülési érték |
| Vevőkövetelések                                    | 6.581.924                      | -1.298.530                                  | 5.283.394                   |
| Társult felek részére adott<br>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<br>értékelt eszközök | ezer Ft                        | ezer Ft                                     | ezer Ft                     |
|                                                    | Bruttó könyv<br>szerinti érték | IFRS 9 szerint<br>elszámolt<br>értékvesztés | Amortizált bekerülési érték |
| Vevőkövetelések                                    | 14.667.881                     | -1.392.853                                  | 13.275.028                  |
| Társult felek részére adott<br>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**

|                                             | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                             | 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**

|                                             | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                             | 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**

|                                             | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                             | 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**

|                                                                      | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                      | 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                 |
| <b>Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás</b>                      | <b>2.151.053</b>          | <b>1.333.704</b>          |
| Elszámolt jövedelemadó                                               | 304.231                   | 209.224                   |
| <b>Adózott eredményre gyakorolt hatás</b>                            | <b>1.846.822</b>          | <b>1.124.480</b>          |

**Kamatkockázat - Hitelek**

|                                                                      | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                      | 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                 |
| <b>Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás</b>                      | <b>2.519.095</b>          | <b>1.625.702</b>          |
| Elszámolt jövedelemadó                                               | 381.818                   | 238.855                   |
| <b>Adózott eredményre gyakorolt hatás</b>                            | <b>2.137.278</b>          | <b>1.386.847</b>          |

**Kamatkockázat - Pénzeszközök és egyenértékeseik**

|                                                                | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                | 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                   |
| <b>Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás</b>                | <b>717.301</b>            | <b>872.334</b>            |
| Elszámolt jövedelemadó                                         | 90.905                    | 121.446                   |
| <b>Adózott eredményre gyakorolt hatás</b>                      | <b>626.397</b>            | <b>750.888</b>            |

**Kamatkockázat - Adott kölcsönök**

|                                                            | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                            | 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                   |
| <b>Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás</b>            | <b>291.074</b>            | <b>262.579</b>            |
| Elszámolt jövedelemadó                                     | 51.527                    | 49.890                    |
| <b>Adózott eredményre gyakorolt hatás</b>                  | <b>239.546</b>            | <b>212.689</b>            |

**36.7 A likviditási kockázat kezelése**

A Csoport a likviditási kockázat kezelését a tartalékok, banki hitelkeretek és tartalékoltt 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<br>hónapnál<br>rövidebb | 1 és 3<br>hónap<br>közötti | 3 és 12<br>hónap<br>közötti | 1 és 5 év<br>közötti | 5 évnél<br>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<br>hónapnál<br>rövidebb | 1 és 3<br>hónap<br>közötti | 3 és 12<br>hónap<br>közötti | 1 és 5 év<br>közötti | 5 évnél<br>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            |
|                                              | <b>1.343.125</b>   | <b>208.121</b>     |
| 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 törzsrésztvényekkel 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                  |
|                                            | <b>71.730.148</b>  | <b>87.233.433</b>  |

\* 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 lejárató 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 részvénytársaságjára, 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 információink nincsen, a bevételszerző tevékenység folytatását biztosítottan látjuk 2021-ben is.

**42. Mérlegen kívüli tételek bemutatása**

|                                                    | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                    | 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:

|                                                                             | <b>2020. december 31.</b> | <b>2019. december 31.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                             | 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.