

# WINGHOLDING ZRT

FÉLÉVES JELENTÉS

2023



# WING

## Vezetői összefoglaló jelentés

A WINGHOLDING Zrt. (továbbiakban „Társaság vagy WING csoport”) eredményes évet zárt 2021-ben, mely eredményes működés — kibontakozó orosz-ukrán háború és az egyre gyorsuló infláció ellenére — folytatódott 2022-ben is. A megvalósult ingatlan-tranzakciók és a lakásértékesítések növekvő száma és eredménye mellett az év során megvalósított befektetések tovább növelték a WING csoport eredménytermelő képességét, valamint piaci jelenlétét.

A 2023-ban továbbra is negatív külső környezet még gazdasági lassulással és különösen Magyarországon a lakossági fogyasztás és hitelezés erőteljes visszaesésével, valamint a továbbra is tartósan magas kamatokkal és a forint árfolyamának szélsőséges ingadozásával rontotta a gazdaság valamennyi szereplője működésének feltételeit. Ennek ellenére folytatni tudtuk a megkezdett ingatlan-beruházásokat és újakat is indítottunk. Mindezekon túlmenően sikeresen zártuk le a Berlinben működő Bauwert AG-ban történt részesedésvásárlási tranzakciót. A Bauwert AG és a WING Csoport lengyelországi érdekeltsége, az ECHO Investment a Társaság magyarországi tevékenységéhez hasonlóan, a megváltozott feltételekhez alkalmazkodva ugyan, de folytatták terv szerinti ingatlanfejlesztési tevékenységeiket. Mindezzel a WING Csoport még erősebbé vált és a külső tényezők (árfolyamok és kamatok előnytelen változása) miatt negatív féléves eredménye mellett is stabilan folytatja tevékenységét.

Míg a Társaság lengyelországi és németországi érdekeltsége a lakás- és az irodafejlesztésben tevékeny, a Wing Csoport Magyarországon valamennyi ingatlanszegmensben aktív fejlesztő és befektető. Magyarországon a tavalyi év során tovább fejlődött az ipari és a lakásszegmens, melyekben újabb fejlesztések indultak.

Az MNB felkérésére a Scope Ratings GmbH először 2019-ben végezte el, és legutóbb 2023. januárban vizsgálta felül a Társaság hitelminősítését. A legutóbbi felülvizsgálat eredményeképpen 2023. január 31-én kiadott jelentésében a Scope a megszigorított értékelési irányelvei alapján is fenntartotta a Társaság B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) B+ minősítést rendelt és fenntartotta a Társaság hitelminősítésének kilátásaira vonatkozó stabil minősítését.

A WING csoport hazai és nemzetközi ingatlanbefektetési piaci szerepvállalása 2023 első félévében is folytatódott. Ennek során:

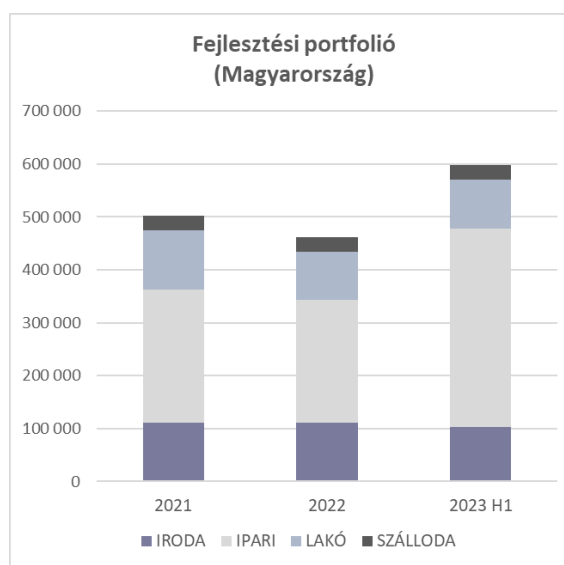
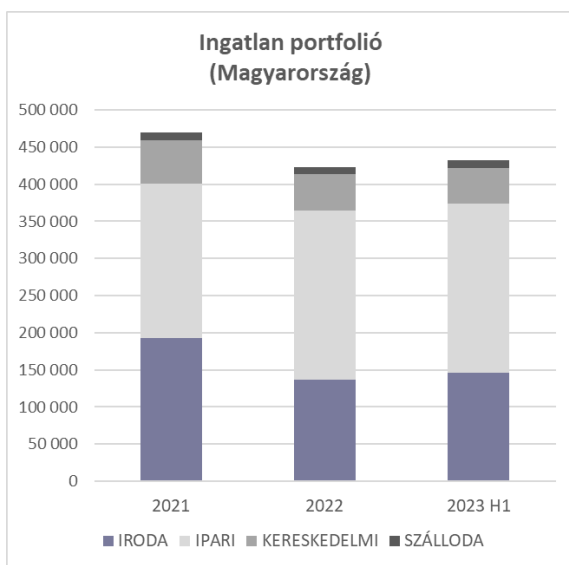
- A Társaság közvetett tulajdonában álló WINCENTER EUROPE Ingatlanberuházó Kft. Adásvételi Szerződést kötött a természetben Sós-kút belterületen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 33,4 hektár nagyságú belterületi ingatlanok megvásárlására, valamint az érintett területhez kapcsolódó ingatlanban tulajdonrészrel rendelkező Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft. 100%-os üzletrésze tárgyában. Az adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését követően sikeresen lezárult.
- A Társaság közvetett tulajdonában álló Wingwert-GCP GmbH részvény adásvételi szerződést írta alá a Bauwert AG (székhely: Lamer Straße 9, 93444 Bad Kötzting, Németország) 60%-os részesedésének megvásárlására. A társaság részvényeinek 40%-a továbbra is a Bauwert AG korábbi tulajdonosainak birtokában marad. Az adásvételi szerződés alapján a részvény átruházásának feltételei teljesültek, a vételár kifizetésre került, így a tranzakció 2023. április 20-án sikeresen lezárult. A Bauwert AG jelenleg folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektjeinek jövőbeni értéke meghaladja a 3,5 milliárd euró összeget, amely projektek Berlinben, illetve annak elővárosi területein találhatóak.

A WING csoport ingatlanbefektetési tevékenysége mellett folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét is:

- A pandémia okozta válság mérséklődésének egyik első sikereként bérleti szerződés jött létre a Magyar RTL Televízió Zrt.-vel a Liget Center és Auditórium épületeire vonatkozóan. Az egyedi igényekre szabott, teljeskörű műemléki felújítás után modern, A+ kategóriás média komplexummá alakul át a Városligeti fasorra néző Liget Auditórium épülete, amelyben mintegy 9.000 m<sup>2</sup>-en az RTL Magyarország hírgazgatósága és a hírstúdiók kapnak helyet 2024-től. Az épület felújítása jelenleg is zajlik.

- A 2018-ban átadott Magyar Telekom székház - amely mintegy 58 ezer m<sup>2</sup>-es irodaterületével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése – melletti területen zajlik a Liberty irodaház fejlesztése összesen 41 ezer m<sup>2</sup> bérbeadható területtel, mely vegyes kialakítású projektként, irodaház- és hotelfunkcióval is rendelkezni fog. A Liberty 1. ütemének iroda területe a használatbavételi engedély megszerzését követően 2023. első felében átadásra került, a hotel átadása 2023. végén várható.
- A WING Csoport tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. által tulajdonolt, Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m<sup>2</sup> telekterületű ingatlan logisztikai fejlesztésének munkálatai folytatódtak. A projekt több mint 20.000 négyzetméteres, két csarnokból álló első üteme 2022. harmadik negyedében átadásra került. A második ütem fejlesztése folyamatban van.
- A XIII. kerületben található, három ütemben megvalósuló, 700 lakásos Park West lakófejlesztést a Living Szabolcs Kft. végzi. A projektársaság üzletrészeinek 45%-a a Shael Kft. tulajdonában van, melynek a tulajdonosa a WING Csoporttól független fél. A Park West első fázisának 2021-es elkészültével párhuzamosan indultak és zajlanak jelenleg a Park West II. ütemének munkálatai, jelenleg a lakások belső kialakítása történik. A 2023. Q3 végén átadni tervezett fejlesztés során 234 lakás építése történik.
- 2022. nyarán elindult a Park West fejlesztés III. ütemének kivitelezése. A 2025-ben átadni tervezett projekt keretében 230 lakás épül a meglévő I. és II. ütemek szomszédságában.
- 2022. nyarán elkezdődtek a Kassák projekt III. ütemének az építési munkálatok. A 2024-ben átadni tervezett Kassák Terrace keretében összesen 246 lakás épül.
- A 2022-ben indított, szintén XIII. kerületi Le Jardin lakófejlesztés szerkezetépítési munkái 2023. első felében befejeződtek. A közvetlenül a Rákos-patak mellett megvalósuló fejlesztés során 2 ütemben összesen 314 lakás épül. A kivitelezés 2022. nyarán elindult, az új lakók várhatóan 2024-ben vehetik birtokba az elkészült lakásokat.
- A Wing csoport első budai fejlesztése a III. kerületi Püskösdűfűdő utcában valósul meg. A Római Park nevű projekt fejlesztése 2022. második felében elindult, a 257 lakás átadására várhatóan 2025-ben kerül sor. A lakások értékesítése a tervek szerint 2023. során elkezdődik.

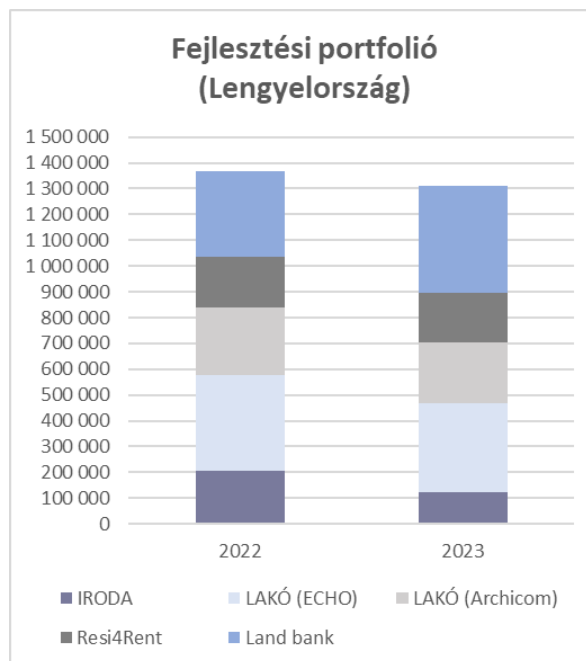
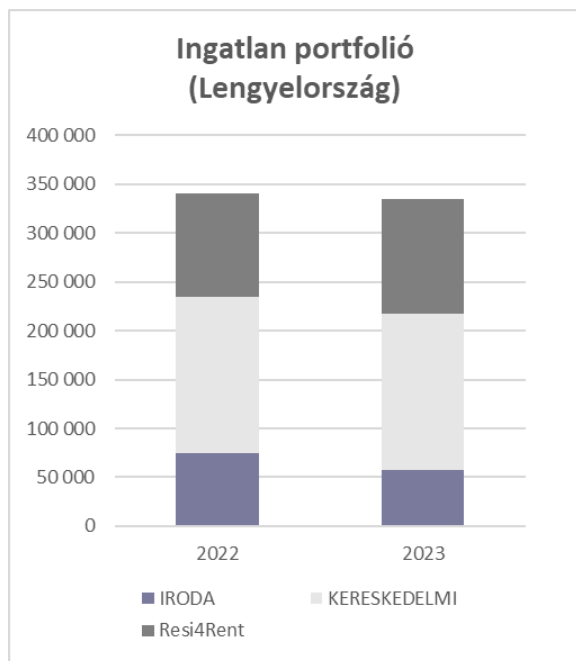
2022. végén a WING Csoport Magyarországon működő ingatlan portfóliójának mérete a parkolók nélküli bérbeadható területeket tekintve 422.598 m<sup>2</sup> volt, amely az év során lezajlott tranzakciók eredményeként 2023. első félévének végére 431.733 m<sup>2</sup>-re változott (+9.135 m<sup>2</sup>). Ezzel párhuzamosan a parkolók nélkül számított potenciálisan megépíthető bérbeadható területeket tartalmazó fejlesztési portfólió nagysága a 2023. első felében átadott fejlesztések és a lezárt ipari fejlesztési telek akvizíció eredményeként 461.673 m<sup>2</sup>-ről 2023. félévének végére 598.243 m<sup>2</sup>-re nőtt (+136.570 m<sup>2</sup>).



A WING csoport a hazai befektetési és fejlesztési tevékenysége mellett 2023. első félévében tovább folytatta lengyelországi ingatlanpiaci tevékenységét is a többségi tulajdonában álló Echo Investment csoporton keresztül:

- Az ECHO Investment 2023. augusztus 1-i hatállyal áthelyezte a lakóingatlan fejlesztési tevékenységét az Archicom-ba.
- Lakófejlesztési szegmensben az ECHO csoport 2023. első felében összesen 822 lakást értékesített, és 612 lakás került átadásra a vevők részére. Ebben az időszakban összesen 2.737 lakás fejlesztése volt folyamatban és további 2.445 lakás fejlesztésének indítása várható az év második felében.
- A bérlakás (Resi4Rent 30%-os Echo tulajdonrészsel) szegmensben 2023 első félévében a csoport 344 bérlakás átadásával növelte az állományát egy Varsóban található épület átadása révén. Az Resi4Rent bérbeadott bérlakás-állománya ennek köszönhetően közel 4.100-ra növekedett. 4.125 bérlakás kivitelezése van folyamatban és további több, mint 2.000 bérlakás fejlesztésének előkészítése zajlik. Jelenleg 12 helyszínen, köztük Lengyelország 6 legnagyobb városában (Gdansk, Lódz, Poznan, Varsó, Wroclaw és Krakkó) van jelen a csoport.
- 2023. első felében az ECHO Investment a varsói Towarowa 22 projekt elindításával 31.100 m<sup>2</sup> új irodaterület fejlesztését kezdte meg, amivel párhuzamosan összesen 7.843 m<sup>2</sup> irodaterület átadására került sor.
- Az év első felében lezárult a varsói Moje Miejsca II irodaház értékesítése 44,2 millió euró értékben.
- A Echo Investment csoporton belüli City Space üzletág, amely szolgáltatott iroda területeket üzemeltet (rugalmas irodamegoldást nyújt a bérlőinek), 2023. első felében tovább erősítette a pozícióját. A szolgáltatott irodaterületek nagysága a lodz-i Fuzja irodaházban 2.000 m<sup>2</sup> területen, 301 új munkaállomással bővült. A társaság jelenleg 13 helyszínen 28.000 m<sup>2</sup> szolgáltatott iroda területet üzemeltet hat lengyel városban: Varsóban, Wroclawban, Krakkóban, Katowicében, Gdanskban és Lodzban.
- Az Echo Investment célja a tulajdonában lévő, eladásra felkészítés alatt álló, két bevásárlóközpont (a Libero Katowicében és a Galeria Mlociny Varsóban) pozíciójának a megerősítése volt, amely sikeresen megvalósult. Jelenleg mindkét egység közel 100%-os bérbeadottság mellett üzemel.
- A Towarowa 22 egy vegyes funkciójú fejlesztésre alkalmas, 6,5 hektár területű telek Varsó központjában. Az ECHO Investment és az AFI Europe 30%-70% arányban tulajdonolja a bérbeadási céllal megvalósuló iroda és lakásprojektet, amelynek hasznos területe kb. 200.000 m<sup>2</sup>, a legmagasabb épülete pedig 150 méter magas lesz. A megállapodás részeként az ECHO Investment a teljes projekt fejlesztője és a telek értékesítési célú lakásfejlesztésre alkalmas részének a kizárólagos tulajdonosa.
- Az ECHO csoport 2023. májusban 140 millió PLN összegű, majd júniusban további 50 millió PLN összegű kötvénykibocsátást hajtott végre.

A 2023. első féléve során lezajlott tranzakciók, illetve egyes fejlesztések átadását követően az ECHO csoport működő ingatlanportfóliójának a mérete (a bérbeadható terület tekintetében) 2022. év végéhez képest 2023. félév végére 336.923 m<sup>2</sup>-re (-5.499 m<sup>2</sup>) csökkent. Ezzel párhuzamosan a potenciálisan megépíthető bérbeadható területeket tartalmazó fejlesztési portfólió nagysága a 2023. első felében átadott fejlesztések hatására 2023. első félév végére 1.310.294 m<sup>2</sup>-re csökkent (-57.976 m<sup>2</sup>). A fejlesztési portfólió tartalmazza a fejlesztés és előkészítés alatt lévő projektek területein felül a jövőbeli fejlesztési céllal vásárolt telkek (Land bank) fejlesztési potenciálját is, amely iroda, lakó, bérlakás (Resi4Rent) és kereskedelmi funkciójú területeket is tartalmaz.



A WING csoport a hazai és lengyelországi ingatlanpiaci tevékenysége mellett 2023. első félévében megkezdte németországi tevékenységét is a Bauwert AG többségi tulajdonának megszerzése révén:

- A Bauwert Németország egyik vezető ingatlanfejlesztője a kiváló minőségű lakó- és kereskedelmi ingatlanok piacán Berlinben és agglomerációjában.
- A Bauwert több mint 70 kivételes szakértelemmel rendelkező munkatársból álló csapatot foglalkoztat. Ez garantálja megbízhatóságukat partnereik és ügyfeleik felé egyaránt.
- 1983-as alapítása óta a BAUWERT több, mint 330 projektet fejezett be, több, mint 2 millió m<sup>2</sup>-t épített, és több, mint 12.000 lakást értékesített. A megvalósított fejlesztések volumene meghaladja az 5 milliárd eurót. Ezeknek a projekteknek több mint 70%-a a berlini piacra összpontosult.
- 2023. első felében hat nagy építési projekt volt folyamatban, összesen körülbelül 200.000 m<sup>2</sup> lakó- és kereskedelmi területtel Berlinben és környékén, és jelenleg további 350.000 m<sup>2</sup> fejlesztésének előkészítése zajlik. Az előkészítés alatt álló és a folyamatban lévő fejlesztési projektek több mint 3,5 milliárd eurós értékben valósulnak meg.
- A folyamatban lévő projektek közé tartozik a 99 bérlakásból álló LIV - Prenzleuer Berg projekt 2024 Q1-re várt befejezéssel, a Sqaure 1 irodaparkban épülő 26.000 m<sup>2</sup>-es, 100%-ban bérbeadott első ütem, ahol a Berliner Sparkasse 22.000 m<sup>2</sup>-es új központja működik majd a 2024 Q1-es átadást követően, valamint a Fidicinstrasse 3 alatt tavasszal elindított vegyes funkciójú (iroda és lakás), 38.000 m<sup>2</sup> méretű projekt.

## Tartalomjegyzék

---

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

## Vezetőségi és üzleti jelentés

### ÜZLETI KÖRNYEZET

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

#### *Magyarországi üzleti környezet*

A korábban makrogazdasági környezetet először a 2020. márciusában Európában nagy gyorsasággal terjedő koronavírus járvány, majd 2022. február végén kirobbant orosz-ukrán háború alapvetően megváltoztatta. A földrajzi közelség és az érintett országokkal folytatott külkereskedelem nagyobb súlya miatt a háború gazdasági hatásai elsősorban Európában, és különösen a kelet-közép-európai régióban jelentkeznek. Az **infláció** számos országban, több évtizedes csúcspontot ért 2022-ben, illetve 2023. első negyedévében. 2022 második felében a világgazdasági növekedés lassult, és számos országban a GDP csökkenése volt megfigyelhető, mely tendencia a 2023-ban folytatódott. Az infláció továbbra is historikusan magas szinteken alakul a világ gazdaságaiban, azonban a monetáris és gazdaságpolitikai intézkedéseknek köszönhetően a világgazdaság lelassult, a kereslet gyengült, továbbá a világpiacon energia- és nyersanyagárak, illetve a nemzetközi szállítási költségek csökkenése és a termelési láncokat érintő nehézségek oldódása következtében 2023-ban a globális áremelkedés csökkenő pályára állt, ami az év hátralevő részében is velünk marad.

A 2022-es kezdeti sokkhatásokat követően 2023-ban a magasabb kamatszinteknek köszönhetően a régiós devizák, köztük a forint is, erősödni tudtak a világgazdaság meghatározó devizáival szemben. 2023-ban hasonlóan a 2022-es évhez az orosz-ukrán háború és az azzal összefüggő szankciókkal kapcsolatos hírek, a globálisan meghatározó jegybankok kamatemelési pályájára vonatkozó várakozások, az infláció alakulása, az erősödő recessziós félelmek mozgatják az eszközárakat a pénzpiacokon. A világgazdaságot meghatározó amerikai jegybank – Fed – 2023-ban 22 éve nem látott szintre emelte az irányadó kamatot, 5,25-5,5%-ra. A magas jegybanki alapkamat ellenére az amerikai gazdaság továbbra is elkerülni látszik a recessziót, ami a globális gazdaságra is pozitívan fejtheti ki hatását, valamint piaci várakozások szerint további kamatemelés sem várható köszönhetően az amerikai fogyasztóiár-index fokozatos csökkenésének. Európában még várható további kamatemelés 2023. második felében, de a recessziót az EU egésze várhatóan elkerüli és 0,8-0,9%-os GDP növekedés várható, ami közel fele az Amerikában várható GDP növekedésnek.

A 2021. évi rekordméretű **gazdasági növekedés** után 2022. év elején is rendkívül dinamikus volt a magyar gazdaság bővülése. Ugyanakkor 2022. harmadik negyedétől a magyar gazdaság lelassult és immár negyedik negyedéve van technikai recesszióban. Éves alapon 2023. Q2-ben 2,3%-kal volt alacsonyabb a GDP, mint 2022. Q2-ben. A 2023. évi növekedést mind belső, mind külső keresleti tényezők lassítják. A reáljövedelmek mérséklődése, az emelkedő vállalati költségek, az állami beruházások visszafogása és a szigorúbb kamatkörnyezet egyaránt hűtik a belföldi keresletet. Az elmúlt hónapokban tovább mérséklődtek a nemzetközi termelési láncokat érintő nehézségek, ugyanakkor a háború továbbra is jelentős bizonytalanságot jelent. A gazdasági aktivitást a következő negyedévekben a háború, a bevezetett szankciós politikák, az EU-s források bizonytalansága és a kormányzat ezen rendkívüli helyzetre adott válaszai befolyásolják erőteljesen. 2023. egészére nézve stagnálást – 0-1% közötti növekedés – prognosztizál az MNB, míg 2024-re 3,5-4,5% közötti bővülést vetít előre.

2022. július és 2023. június között a teljes pénzügyi közvetítőrendszer **vállalati hitelállományának** éves növekedési üteme 11% volt. 2022. második felétől kezdődően a bankok szigorították a hitelsztenderdeken, ami párosulva a megnövekedett kamatköltségekkel a hitelezés lassulását okozta. Az elmúlt 1-1,5 évben megváltozott piaci környezethez a rövid lejáratú hitelek iránt élnékült a kereslet elsősorban, míg a hosszú lejáratú – jellemzően beruházási célú – hitelek iránt keresletcsökkenés mutatkozik. 2022-ben a forintbitelek átlagos kamatlába a jegybanki kamatemelések következtében jelentősen növekedett és 2023. első felében is megmaradt –, aminek hatására a vállalati szektor – elsősorban a nagyvállalati – a devizahitelek irányába fordult. A negyedéves hitelállomány-bővülést legnagyobb mértékben a nagyvállalati devizahitelek támogatták. A forintbitelek 70 milliárd forintos csökkenésének, valamint a devizahitelek 228 milliárd forintos emelkedésének eredményeként a vállalati hitelállomány 158 milliárd forinttal bővült 2023. második negyedévében. A rövid kamatok alakulásában

a monetáris kondíciók szigorítása tükröződött: az éven belüli ügyletek szorosan lekövezték a monetáris kondíciók szigorodását. A hosszú hozamok emelkedése illeszkedett a nemzetközileg is megfigyelhető trendekbe.

A **munkaerő-kereslet** továbbra is erős, így a GDP-növekedés lassulásának ellenére a foglalkoztatás enyhe növekedésére lehet számítani 2023. egészében, míg az MNB véleménye szerint 2024-ben nem változik érdemben a foglalkoztatottak száma. A versenyszféra létszáma várhatóan 0,4-0,7 százalékos között emelkedik 2023-ban, majd 0,2-0,7 százalékos között 2024-ben. A munkanélküliségi ráta 3,6-3,7 százalékos alakulhat az idei évben. A 2023-as bérdinamikát a minimálbér év eleji jelentős emelése és a munkaerőpiac historikusan magas feszessége határozza meg, míg az inflációnak az év második felében várt jelentős mérséklődése lassulást eredményezhet.

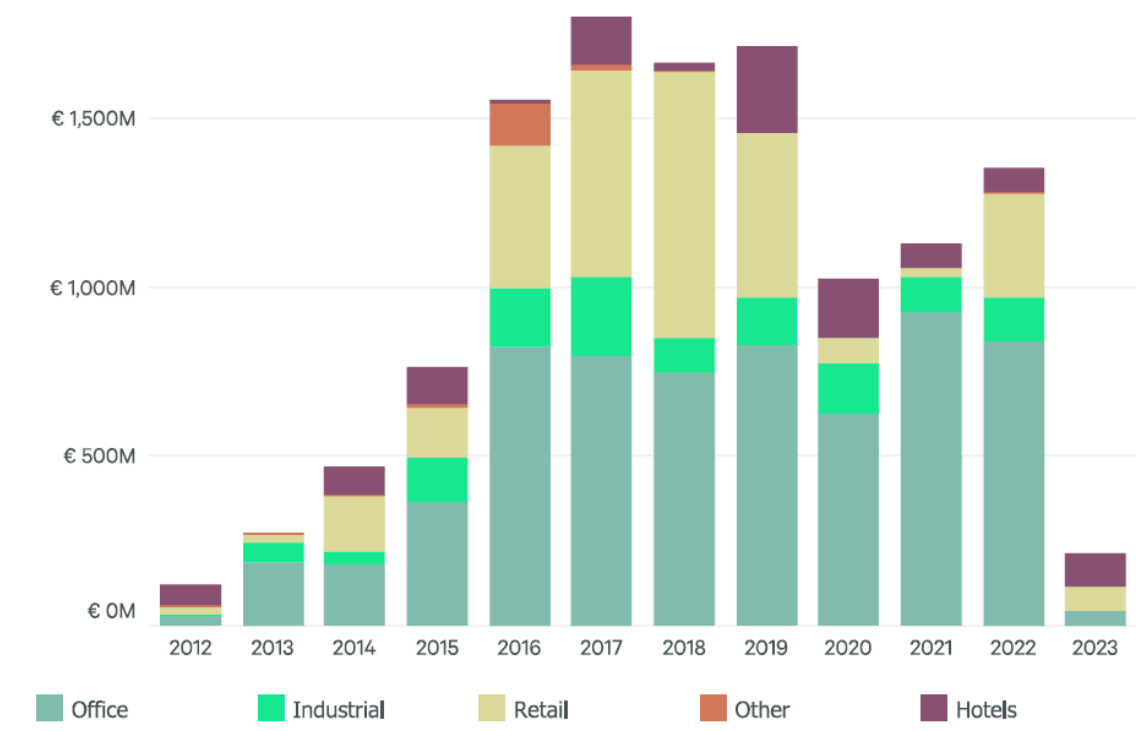
2023. első negyedévében tovább mérséklődött a **kiskereskedelmi** értékesítések éves növekedési üteme. 2023. áprilisban a kiskereskedelmi értékesítések volumene 12,0 százalékkal csökkent éves összevetésben a szezonálisan és naptárhatástól megtisztított adatok alapján, ezzel öt hónapja tart a csökkenés éves bázison a kiskereskedelemben. Fordulat 2023. Q4-ben következhet be a piaci várakozások szerint.

2021-ben külső hatások következtében az **infláció** mérsékelt emelkedését lehetett tapasztalni Magyarországon és az éves átlagos infláció 5,1 százalékos alakult. 2022. második felében és 2023. első felében a vállalatok az energia- és nyersanyagárak előző évi növekedése miatt a korábbi évek átlagánál számottevően nagyobb mértékben árazták át termékeiket, ami a hazai infláció emelkedéséhez vezetett. A 2023. januári 25,7 százalékos tetőzést követően augusztusban 16,4%-on alakult az infláció. A külső és a belső tényezők egyaránt a defláció irányába mutatnak: az energia- és a nyersanyagárak, valamint a szállítási költségek jelentősen mérséklődtek, emellett a globális konjunktúra lassulása szintén fékezi a külső inflációs nyomást. Magyarországon 2023. második felében egyre markánsabban jelentkezik a szigorú monetáris politika, valamint a globális nyersanyagárak és a hazai fogyasztás csökkenésének árleszorító hatása. A szigorú monetáris kondíciók elősegítik a másodkörös inflációs hatások mérséklését és az inflációs várakozások ismételt horgonyzását. A deflációs folyamat felgyorsulását támogatják a tavalyi évi magas bázisok. Az MNB előrejelzése szerint a hazai infláció 2023. év végére várhatóan egyszámjegyre csökken. Az idei infláció a csökkenő bizonytalanság következtében 16,5 – 18,5% között várható. A jövő évre várt inflációs pálya a 2023-as adóintézkedésekhez köthetően enyhén feljebb tolódott, így a fogyasztóiár-index 2025 elején tér vissza a jegybanki toleranciasávba. A fogyasztóiár-index 2024-ben 3,5 – 5,5 százalékos, 2025-ben pedig 2,5 – 3,5 százalékos között alakulhat az MNB előrejelzése szerint.

A jegybank 2022-ben is folytatódó szigorító lépései a rövid kamatok emelkedését eredményezték, míg a hosszú hozamok a nemzetközi trendeknek megfelelően alakultak az év folyamán. Az MNB a szigorító ciklus 2021. júniusi kezdete óta 2022. szeptember végéig az **alapkamatot** 13,00 százalékra emelte, amely érték azóta is stabilan tartja magát.

A **forint árfolyama** 2022-ben a viszonylag széles 353,14 és 432,94 közötti sávban mozgott az euróval szemben, az év végén 400,25 HUF/EUR árfolyamon zárt. 2023. első két hónapjában fokozatos erősödés volt tapasztalható a HUF árfolyamánál, amit sikerült is megőriznie 2023. júliusáig kisebb-nagyobb kilengések mellett, ami elsősorban a 2022-ben jelentősen megemelt jegybanki kamatnak volt köszönhető. 2023. első felében az átlag EUR árfolyam 380 HUF volt. A továbbra is jelenlévő globális gazdasági bizonytalanságok, EU-s források bizonytalansága, valamint a továbbra is szigorító amerikai és európai jegybankok, valamint ezzel párhuzamosan lazító MNB politikájának következtében az árfolyam újra gyengülésnek indult és az év hátralevő részében 380-390 HUF-os sávban mozoghat.



Ingyatlanbefektetési volumen alakulása Magyarországon szektoronként

Forrás: CBRE; 2023.06.30

A koronavírus által okozott visszaesések 2021. második felére mérséklődtek, ugyanakkor a korábbi ciklusokban tapasztalt növekedés elmaradt. Ennek oka a turizmusra gyakorolt negatív hatás és a megváltozott munkavégzési trendek (home office) térnyerése. 2022-ben a magyarországi **ingatlanbefektetési tranzakciók** teljes volumene elérte az 1,37 milliárd eurót, ami 18%-os növekedést jelent az előző évhez képest. Ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy ennek nagy részét az S-Immo tranzakció adja az év utolsó negyedéből. Összeségében az előző évet mérsékelt befektetési tevékenység jellemezte, különösen az év második felétől, ami 2023-ban hatványozottan érvényesült. A bizonytalan piaci környezet, a recessziós félelmek, megnövekedett finanszírozási költségek, a növekvő infláció, az energiaválság és a közelben zajló háborús konfliktus, a befektetőket a kivárási irányába tolta, melynek eredményeképpen az ingatlanberuházási volumen 10 éve nem látott szintre csökkent.

2023-ban, 2022-höz hasonlóan a **prémium hozamok** mértékét leginkább a megugró kamatráták és a finanszírozási környezet megváltozása befolyásolta: a hozamok minden ingatlanpiaci szegmensben növekvő tendenciát mutattak. A CBRE értékelése szerint jelenleg Budapesten a prémium irodák esetében a hozam 6,50%, míg a kiskereskedelmi ingatlanoknál 6-7,25% - adott szegmenstől függően –, az ipari-logisztikai ingatlanoknál 6,75%, a hoteleknél 7,25%.

Az **irodapiac**on a BRF elemzése alapján a teljes modern irodaállomány 2023. Q2-ben összesen 4.334.880 m<sup>2</sup>, melyen belül 3.536.690 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 798.190 m<sup>2</sup> saját tulajdonú irodaház található. 2023. második negyedévében a budapesti modern irodaállomány három új irodaházzal, összesen 38.000 m<sup>2</sup>-rel bővült. Az üresedési ráta 2023. Q2-ben elérte a 12,6%-ot. Ez az érték az előző negyedévhez képest 0,4%-kal, míg az előző év azonos időszakához képest 2,8%-kal magasabb. A nettó abszorpció a negyedév során pozitív tartományba került, összesen 12.290 m<sup>2</sup>-rel növekedett a teljes elfoglalt állomány mérete ebben a negyedévben. A bruttó kereslet 2023. második negyedévében 119.890 m<sup>2</sup>-t tett ki, amely 56%-kal magasabb az előző negyedév értékénél, az előző év azonos időszakához képest pedig 11%-os növekedést jelent. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt 46%-kal. A bérleti díjak a magas inflációs környezet ellenére, a jelenlegi piaci körülmények – gazdasági körülmények, Home Office térnyerése – mellett továbbra is stagnálnak, ugyanakkor 2023. Q2-ben év/év alapon 1%-os, mérsékelt növekedés látható. 2023. Q2-es adatok alapján az átlagos „A” kategóriás irodák bérleti díjai 16,5 €/m<sup>2</sup>/hónap volt, ami 0,2 €-val magasabb, mint 2022. év végén volt.

A második negyedév végén a teljes országos modern **ipari/logisztikai** állomány 4.814.000 m<sup>2</sup>-t tett ki. Ebből a fővárosban és környékén található 3.306.740 m<sup>2</sup>, míg a regionális hazai állomány 1.507.260 m<sup>2</sup>. 2023. második negyedévében összesen 65.580 m<sup>2</sup>-rel bővült a spekulatív állomány fővárosban. Az üresedési ráta 2023. második negyedévének végén Budapest esetében 8,6%-on állt, ami 2,7%-kal magasabb az előző negyedévben regisztrált adatnál, illetve 2,2%-kal haladja meg az egy évvel korábban mért értéket. A negyedév végén összesen 283.740 m<sup>2</sup> ipari-logisztikai terület állt üresen. A vidéki spekulatív ingatlan állomány jelenleg 104.140 m<sup>2</sup> üres területtel rendelkezik, ami 6,9%-os kihasználatlanságnak felel meg. Az országos kihasználatlansági mutató jelenleg 8.1%. A második negyedévben a teljes bérlői kereslet a főváros és környékén 124.770 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami 10%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakában regisztrált volumenhez képest. A nettó abszorpció a fővárosban és környékén 2023. második negyedévében -27.470 m<sup>2</sup>-t tett ki. A bérleti díjak tekintetében enyhe emelkedés tapasztalható: az „A” kategóriás big-box ingatlanok esetében 4,95-5,6 €/m<sup>2</sup>/hó körüli, míg a city logisztika esetében 7,0 €/m<sup>2</sup>/hó a kínálati bérleti díj.

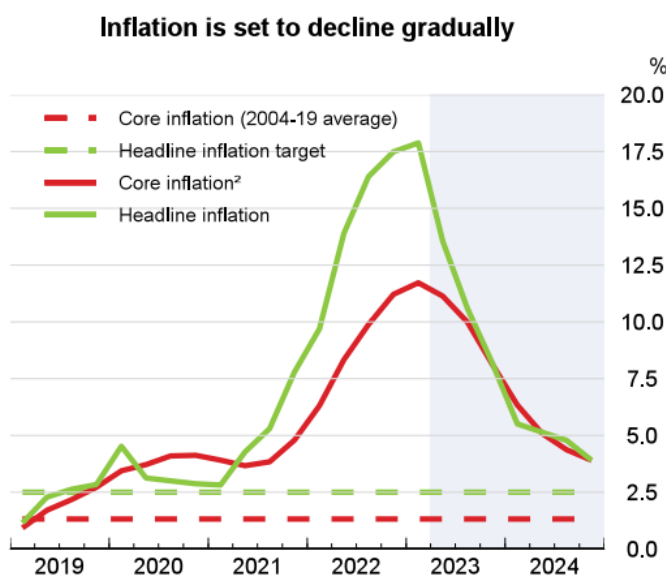
### Lengyelországi üzleti környezet

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

Lengyelország az másfél éve zajló orosz-ukrán háború miatt jelentős **migrációs nyomással** néz szembe: 2023. márciusára 1,6 millió ukrán menekültet – jórészt nőket és gyerekeket - fogadtak be. Az ország jelentős központi, illetve magánforrásokat mozgósított 2022-ben a támogatásukra. A felnőtt korú bevándorlók gyorsan beilleszkedtek és megtalálták helyüket a munkaerőpiacon: 60% talált magának időszakos és/vagy alacsony szakképzettséget igénylő munkát.

A koronavírus járvány, valamint az energiaválság növelte az államadósságot 2022-ben, mindemellett az előregedő társadalom okozta kiadási nyomás, valamint a növekvő védelmi költségek bizonytalanná teszik a költségvetés hosszú távú fenntarthatóságát. Az egészségügyi rendszer jelentős kockázatokkal kénytelen szembenézni: a koronavírus járvány óta jelentős fennakadások vannak az ellátási rendszerben, amely nyomást tovább növelte az országba áramló 1,6 millió ukrán menekült. Az előzetes tervek szerint Lengyelország 2049-ig tervezte a szénbányák végleges bezárását, ami a geopolitikai helyzet miatt bizonytalanná vált az elmúlt másfél évben. Az ország energiaellátása jórészt a kőszénre és a földgázra támaszkodik, amelyekből csak korlátozott mértékben szorul importra, az erre vonatkozó kereskedelmi kapcsolatokat 2022-ben újjászervezték, így relatíve elhanyagolható az orosz és fehérorosz függőség mértéke.

Az **infláció** Lengyelországában a régió többi országához hasonlóan több évtizedes csúcsot ért el 18,4%-kal 2023. februárjában, amely mögött a globális okok mellett belső, hazai tényezők is meghúzódnak. A globális folyamatok – energiaárak csökkenése, ellátási láncokban bekövetkezett javulás, világgazdaság lassulása – kedvező hatása csökkenő inflációs pályát vetít előre a lengyel gazdaságban, mely az OECD becslése szerint 2023-ban éves szinten 12,4% körül alakulhat majd átlagosan a 2022-es 14,4% után. Az előrejelzések 2024-re 4,8%-os éves inflációt vetítenek előre, amely még mindig a jegybanki célkitűzés felett alakul.



Forrás: OECD, 2023.06.30.

Az infláció letörése érdekében a lengyel jegybank az **alapkamat** szintjét 2021. októberétől kezdődően fokozatosan 6,75%-ra emelte, mely csúcstól 2022. szeptemberében ért el. A lengyel alapkamatszint alig valamivel több mint a harmada a magyar irányadó kamatszintjének, melynek következtében a helyi devizában finanszírozott projektek kamatköltségének jóval kevésbé kitett a Csoport a lengyel piacon. A lengyel jegybank céljai között szerepel, hogy az inflációt mihamarabb letörje és megakadályozza, hogy az a jelenlegi magas szinten stabilizálódjon. A koronavírus járvány miatt megkezdett támogatási programokat a magas energiaárak miatt nem vezették ki, hanem tovább folytatták, ezzel is támogatva a gazdaságot. 2022-ben a háztartások és a vállalkozások jelentős része profitált az energia és élelmiszerek ÁFA-jának átmeneti csökkentéséből, illetve a bevezetett energiátámogatásból, melyeket a lengyel kormány az idei évben 2023. december 31-ig meghosszabbított. Hosszú távon a költségvetésre nehezedő nyomást - amelyet a megugró államadósság, illetve az egyre növekvő kiadási oldal teremt - kezelni kell a következő években. A gazdaságra nagy terhet ró az előregedő társadalom okozta kiadások növekedése (napirenden van a nyugdíjkorhatár emelésének kérdése), az egészségügyi kiadások megugrása, illetve a honvédelemre fordított kiadások jelentős szintje.

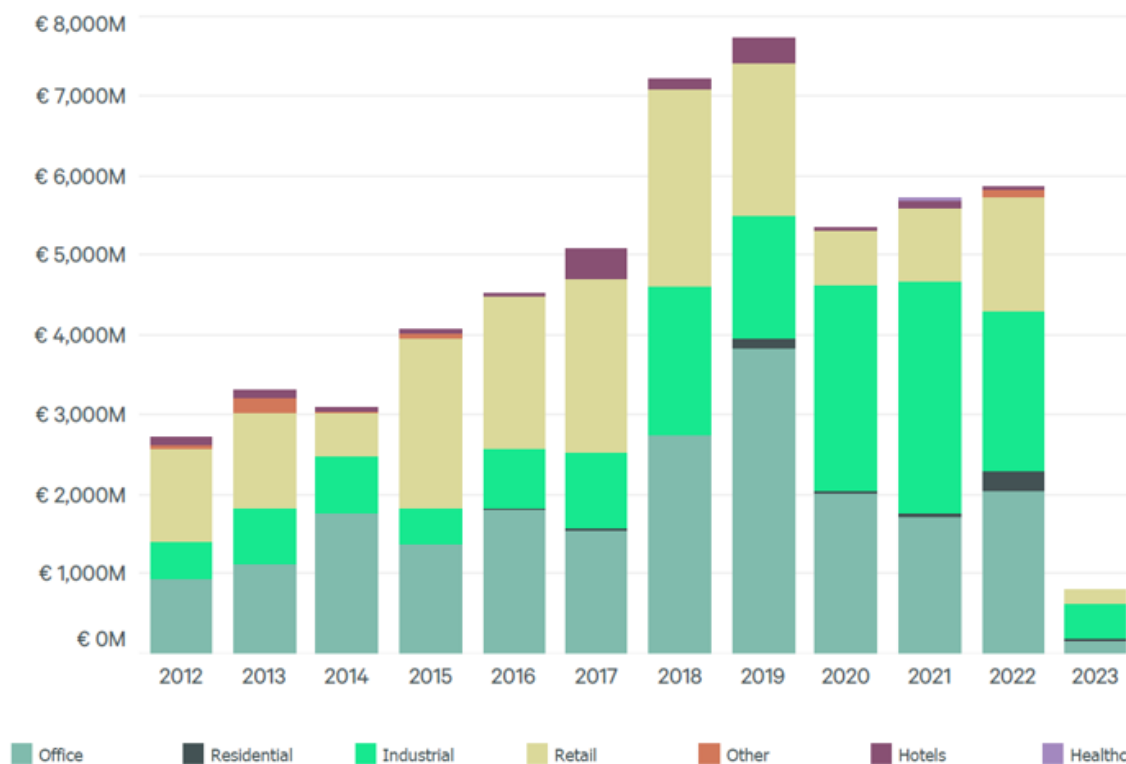
Az OECD elemzése szerint a lengyel **gazdasági növekedés** várhatóan gyenge marad 2023-ban, éves szinten kb. 0,9%-os gazdasági növekedést prognosztizálnak a magas energiaárak, a gyenge belső kereslet és a geopolitikai helyzet bizonytalansága miatt. 2024-re a prognózisok kedvezőbbek és 2,1%-os éves növekedéssel számolnak.

A megelőző évtized kedvező makrogazdasági folyamatainak eredményeképpen, a **munkanélküliségi ráta** 2022-ben rekord alacsony szintre, 2,9%-ra csökkent. A foglalkoztatottság 2022-ben meghaladta a koronavírus járványt megelőző időszak szintjét, amely az elmúlt 3 évtized legjobb eredménye. Az OECD előrejelzése alapján a foglalkoztatottság továbbra is feszes fog maradni, 2023-ban 3,4%-os munkanélküliséget vetítenek előre. A munkaerőpiaci feszességet csökkentheti az orosz-ukrán háború kitörése óta az országba áramlott, rekord számú ukrán menekült jelenléte. Ezzel számolva az OECD előrejelzés 2024-re minimális emelkedést vetít előre a munkanélküliségi ráta esetében, amely 3,8% körül stabilizálódhat.

A lengyel befektetési piac teljes mérete 2022-ben meghaladta az 5,85 mrdEUR-t, amely 126 tranzakcióból állt össze. Ugyanakkor a megváltozott piaci helyzet miatt 2023. Q2-ben alig 150 millió EUR értékű tranzakcióra került sor. Ez év/év alapon 88%-os visszaesést jelent. 2023. első felében összesen 802 millió EUR értékű adásvétel köttetett, ami 34 tranzakcióból tevődik össze. 54%-a a tranzakcióknak az ipari/logisztikai szektorban realizálódott, míg 24%-a az iroda szegmensben, 22%-a pedig a retail piacon.

Ingatlanbefektetési volumen alakulása Lengyelországban szektoronként

## Investment Volumes Annual by Sector (Poland)



Forrás: CBRE, 2023.06.30.

A teljes varsói **irodapiac** állománya majdnem 6,3 millió m<sup>2</sup>-t tett ki. 2022-ben 237 ezer m<sup>2</sup> új irodával bővült az állomány, 2023. első felében pedig további 18.700 m<sup>2</sup>-rel egészült ki. Az év végén a kihasználtsági ráta Varsóban 11,4%-on állt (0,2%-ot javult a 2022. év végi adathoz képest). Az irodák iránti kereslet Varsóban meghaladta a 326 ezer m<sup>2</sup>-t 2023. első felében, ami hasonló aktivitást mutat, mint a korábbi időszakban. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt 57%-kal. A befektetői kereslet csökkenése ellenére Varsóban hat irodaház értékesítésére került sor 2023. első félévében. A prime yield 2023-ban 0,25%-kal 5,5%-ra növekedett.

A regionális városok irodapiacán 2 évnyi pandémiás időszakot követően a fellendülés jelei látszódtak 2022-ben: a nettó abszorpció 268 ezer m<sup>2</sup> volt, amely kétszerese a megelőző 2 év értékének. 2023. első felében a kereslet 334 ezer m<sup>2</sup>-ert tett ki, ami relatíve erős keresletnek mondható. A legdinamikusabban Krakkó, Katowice és Wrocław piaci növekednek. 2022-ben a régiós irodapiac mintegy 400 ezer m<sup>2</sup>-rel nőtt, így a teljes kínálat meghaladta a 6,4 millió m<sup>2</sup>-t (ami magasabb a varsói állományánál). A bérleti díjakat stagnálás jellemzi, Wrocław (14,5-16 €/m<sup>2</sup>/hó), Tri-City (13,9-15,9 €/m<sup>2</sup>/hó). A lengyel regionális piacon meghatározó – Wrocław és Kraków – prime yield értéke 6,25%-ra növekedett 2023-ban.

Az **ipari és logisztikai szektor** a teljes befektetési volumen 54%-át (~433 millió EUR) tette ki a teljes 2023-as befektetési volumenből, ami így a legmeghatározóbb szegmenssé vált. A prime yield a 2021. év végi 4,25%-ról egy évvel később elérte az 5,25%-ot. Az üresedési ráta a lassuló gazdasági környezet következtében a történelmi alacsony szintről növekedésnek indult. 2023. első felében az üresedési az ipari és logisztikai csarnokoknak 6,6% körül alakul, ami 3,4%-os növekedést jelent év/év alapon. Az Echo Csoport nem aktív az ipari és logisztikai szektorban.

A **retail szektor** 2023-ban a harmadik legnagyobb volument generálta 2023. első felében, 22%-os részesedéssel (~176 millió EUR). A prime yield értéke 2022. év elején 6% alatti szintről indult, viszont az év végére elérte a

6,25%-ot, 2023-ban pedig tovább emelkedett 6,5%-ra. Jelenleg a lengyel, modern kiskereskedelmi állomány 13,59 millió m<sup>2</sup>-ert tesz ki. 2023-ban 198,1 ezer m<sup>2</sup>-rel bővült eddig a piac, ami a 2022-es időarányos bővülésnek felel meg. Jelentős továbbá a kivitelezés alatt álló állomány, mely 389,6 ezer m<sup>2</sup>-ert tett ki 2023 Q2 végén. Az infláció jelenleg is magas szintje negatív hatással van a szektorra, ugyanakkor a várakozás pozitív. A lengyel infláció az előrejelzések szerint 2023. Q3-ban egyszámjegyű lesz. A vásárlói kosár a régiós országokéhoz hasonlóan átalakult és az alapvető cikkeken kívül eső termékekre és szolgáltatásokra fordított költsékek visszaestek. A bérleti díjak 2023-ban továbbra is stabil szinten maradtak.

A lengyel **értékesítési célú lakóingatlan szektor** jelentős visszaesést szenvedett el 2022-ben: az eladások száma 2021-hez képest a felére csökkent. Ennek oka többek között az orosz-ukrán háború kitörése, az infláció és a hitelkamatok emelkedése, amely jelentősen csökkentette a vásárlók hitelképességét, ami a kiválás irányába tolta a befektetőket. 2023. Q2-ben azonban 36%-os növekedés tapasztalható, 15,500 eladott egységgel. 2022. második felében, illetve 2023-ban is gyakorlatilag csak a készpénzes vásárlók generáltak tranzakciókat a lengyel lakóingatlan piacon, akik jó elhelyezkedésű, drágább, de kisebb alapterületű lakásokat vásároltak jórészt kiadási céllal. A kedvező 2023. Q2-es számok bizakodásra adnak okot a piacot illetően. Az ár töretlenül növekvő tendenciát mutat, 2023. Q2-ben 4-5%-os növekedés volt megfigyelhető az előző negyedévhez képest.

A lengyel **bérbeadási célú lakóingatlan szektor** rekord évet zárt 2022-ben: a CBRE elemzése szerint a bérlők és a befektetők érdeklődése ezen a piacon soha nem volt még ennyire aktív, szinte lehetetlen szabad bérbe vehető lakást találni. A bérleti díjak átlagos éves növekedése 2022-ben elérte a 25%-ot, azonban fontos megjegyezni, hogy a növekedés mértéke erős szórást mutat városonként és lokációnként. A lengyelek a jelen gazdasági környezetben inkább professzionális ingatlankezeléssel rendelkező, bérelt ingatlanban képzelik el az életüket, mint saját tulajdonúban. A bérbeadási szektor lakásállománya 2022. év végén elérte a 7.500 lakást. Az elmúlt évek dinamikus növekedése ellenére a bérbeadási szektor továbbra is lendületes növekedés előtt áll, a teljes lengyel lakóingatlan szektor csak egy kis hányadát adja. 2022-ben és 2023-ban a piacra erős hatással volt az orosz-ukrán háború kitörése, amelynek következtében az országban élő menekültek száma több, mint 1,6 millió főre nőtt, többségük hosszabb időre kényszerül Lengyelországban maradni. A kialakult makrogazdasági helyzet és annak megoldására bevetett monetáris intézkedések hatására 2022-ben a jelzáloghitelzés hatalmas visszaesést könyvelhetett el: mintegy 48%-kal csökkent a jelzáloghitel kihelyezés 2021-hez képest.

## CÉLOK ÉS STRATÉGIA

A WING csoport 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 magyarországi, kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az iroda és az ipari/logisztikai ingatlanok állnak. Utóbbi szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a Csoport, különösen dominálva az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát. Mindezeket túl a Csoport rendelkezik retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is. A 2017. végén elindított lakófejlesztési üzletág tevékenységének köszönhetően 2023-ig négy projekt átadására került sor. Jelenleg öt projekt fejlesztése zajlik, melyek zárása a következő években várható.

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

Amellett, hogy a WING Csoport mindenkor érdekeltségei osztalékfizetésükkel erősítik a 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.

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 nemcsak a hazai piacon végzi tevékenységét, hanem folyamatosan szem előtt tartja a környező országok piacán megjelenő ingatlanbefektetési lehetőségeket, hogy a kiemelkedő potenciállal rendelkező üzleti ajánlatok esetén szélesíteni tudja portfólióját. Ennek eredményeként első lépésként a WING Csoport 2018. elején Bulgária fővárosában, Szófiában befektetési céllal üzletrészt vásárolt két, irodaházat tulajdonló társaságban. 2022. első félévben az értékesítésük melletti döntés született, mely folyamat lezárása 2022. augusztusára megtörtént.

A Társaság meghatározott stratégiai célját követve szerzett többségi részesedést 2019-ben a WING Csoport, mint stratégiai befektető a varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA-ban, amivel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépett elő. Ez az akvizíció volt az első jelentős mérföldkő a nemzetközi terjeszkedésben és ennek tapasztalataira alapozva tervezzük és készítjük elő a további akvizíciókat.

A wroclawi székhelyű és működési területű, alapvetően lakásfejlesztő Archicom S.A-ban lévő 66%-os részesedés 2021. első félévében megvalósult megvásárlását követően 2022. júliusában, az Archicom fennmaradó részvényekre vonatkozóan önkéntes PTO meghirdetésére került sor, aminek szeptember 22-i eredményeképpen további 5%-ot jelentő részvénycsomagot (+1,4 millió darab) szerzett meg az Echo.

Ezzel az akvizícióval az ECHO a lengyel lakás-szektor legnagyobb szereplői közé emelkedett. 2023 első félévében 822 lakás értékesítésére és 612 lakás átadására került sor. Jelenleg 2.737 lakás fejlesztése van folyamatban és 8.000 lakás értékesítése van tervben a következő évekre vonatkozóan.

Mindezek mellett az ECHO a lengyel kereskedelmi ingatlanpiac, ezen belül is leginkább az irodapiaci sikeres résztvevője. Ezt bizonyítja, hogy 2023. első felében is folytatódott a projektek értékesítése, amely során 45 millió Euró értékben eladásra került egy varsói irodaház.

2022. év végén újabb jelentős mérföldkövet ért el a Wingholding Zrt., amikor a stratégiai céljának megvalósítása érdekében a Társaság közvetett tulajdonában álló Wingwert-GCP GmbH részvény adásvételi szerződést írt alá a németországi Bauwert AG 54%-os tulajdonosi részesedésének megvásárlására vonatkozóan. A Bauwert AG Németország, és azon belül Berlin egyik legelismertebb lakó- és kereskedelmi ingatlanokkal foglalkozó ingatlanfejlesztő cége, amely 1983-as alapítása óta több, mint 330 ingatlanfejlesztési projektet adott át, összesen 2 millió négyzetmétert meghaladó építményterület megépítésével. Lakó és kereskedelmi épületeinek több, mint 70%-a Berlinben valósult meg, a vállalat eddigi fejlesztési volumene meghaladja a 4,5 milliárd eurót. A Bauwert jelenleg folyamatban lévő projektjeinek értéke meghaladja a 3,5 milliárd eurót, melyek Berlinben és a német főváros agglomerációjában, elsőrangú városi helyszíneken, illetve dinamikusan fejlődő elővárosi területeken találhatóak.

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, amely 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.

Az üzleti környezetre jellemző kockázati tényezők a földrajzi közelség, illetve a globális jelenlétük miatt általánosan érvényesek Magyarországra, Lengyelországra és Németországra egyaránt. Az iparágra jellemző kockázati tényezők a földrajzi elhelyezkedéstől függetlenül jellemző az egyes országok ingatlanfejlesztési szektorát.

A Társaság lengyelországi és németországi leányvállalatai (az ECHO Investment SA és a Bauwert AG) ellentétben a magyarországi anyavállalat (WING Zrt.) üzleti stratégiájával, ingatlanbefektetési portfólió kezelésében csak részben érintett. Az ő működésében ezért a bérlői kockázatok és annak kezelésük kevésbé hangsúlyos. Ugyanakkor sokkal inkább kitettek a piacon bekövetkező (elsősorban irodai) yield változásoknak, mivel az irodafejlesztések, az átadást követően, jellemzően néhány hónapon belül értékesítésre kerülnek.

#### ***Kivitelezési kockázat***

A korábbi évek során lecsökkent építőipari kapacitás és a 2021-ben felpörgő ingatlanfejlesztési tevékenység következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhattak, illetve a kivitelezési költségek jelentősen növekedtek. A 2022. elején kirobbant orosz-ukrán konfliktus tovább erősítette a beszállítói láncokban jelentkező szakadásokat, és a már akkor is magas nyersanyagárakat tovább növelte, ami kedvezőtlenül hat a WING Csoport eredményességére. 2023-ban az előrejelzések szerint az árak növekedésének mérséklődése, ill. lassú csökkenése várható a 2023-ban fokozatosan csökkenő iparági kapacitáskihasználtság következtében. Ugyanakkor továbbra is jelentős bizonytalanságot jelent a tervezhetőségben a háború előre nem jelezhető alakulása, Magyarország vonatkozásában az EU-s források érkezése, valamint a bizonytalan gazdasági kilátások.

#### ***Bérlői kockázat***

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik magyarországi bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott, magyar ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya közel 15%, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig kb. 28,33% volt. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére.

A WING Csoportnak Magyarországon több, mint 330 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban a közelmúlt pénzügyi válsága során is kezelhetőnek bizonyult. Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz likviditási problémát a WING Csoport számára.

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

2022-ben az európai energiaválság következtében az ingatlanok üzemeltetési költségei megnövekedtek, ami a bérlők által fizetendő díjak emelkedését is maga után vonta. Az energiaár-drágulás a home office munkavégzés irányába tolhatja a piaci szereplőket annak érdekében, hogy a vállalkozás saját költségeit csökkenteni tudja. Így



a jövőben várható, hogy a szerződések megújításánál, kisebb területi igénnyel fognak megjelenni a bérlők. Ugyanakkor 2023. elejére az energiaárak jelentősen visszakorrigáltak a háború kitörésének előtti szintre, és további csökkenést követően az év felénél elérték a két évvel ezelőtti szintet, mely a bérlők terheit is csökkenteni fogja a következőkben, ezáltal a bérlői területcsökkenés is kevésbé valószínűsíthető.

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

#### **Lakászegmens kockázata**

A WING Csoport ingatlanfejlesztési tevékenysége kiemelkedően jól teljesített az eddigiekben. A koronavírus járvány és az orosz-ukrán háború ugyanakkor a lakáseladásokra is hatást gyakorolhat, annak függvényében, hogy a helyzet meddig áll fenn. Tekintettel a változatlanul erős, sőt erősödő keresletre, valamint a Társaság lakóprojektszeinek magas értékesítettségi szintjére nem indokolt az ezen projektekkel kapcsolatos várakozások felülvizsgálata. Ugyanakkor a nyersanyagárak emelkedése, illetve a helyzetből fakadó bizonytalanság általánosan magas szintje hatással lehet az értékesítések és/vagy azok eredményének jövőbeli alakulására.

Az előkészítés alatt álló, illetve induló projektek tekintetében a megnövekedett alapkamatszint a finanszírozási költségek jelentős emelkedését okozza, ami így a várható megtérülésre is hatást gyakorolhat. Mérsékli a megnövekedett finanszírozási költségszintet az előértékesítésből befolyó pénzeszegek lekötéséből jelentkező bevételek.

A részben hitelből vásárlók esetében a növekvő kamatok csökkentik a vásárlási kapacitást. Ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy a Társaság lakásvásárlóinak kevesebb mint fele vesz igénybe idegen finanszírozást, mely esetben annak átlagos mértéke nem éri el a lakásár 50%-át.

#### **A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok**

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

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

Mind a magyar, mind a lengyel, mind a németországi lakásfejlesztési tevékenység helyi devizában kerül projektfinanszírozásra, amit a késztermék szintén helyi devizában történő értékesítése is indokol.

#### **Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat**

A WING Csoport magyarországi ingatlan portfólióján belül a következő öt évben a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések 8-13%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejárató szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 1-2%-a jelent újrabérbeadási kockázatot. Ez az arány a kialakuló recessziós helyzet és energiaválság miatt emelkedhet rövid távon, de továbbra sem várható jelentős növekedés és ez alacsony szinten fog maradni a teljes szerződési állományhoz képest, köszönhetően a határozott idejű szerződéseknek.



Lengyelországban nincs hosszú távú befektetesként tartott ingatlanportfólió, melyben az újrabérbeadási feladatok rendszeresen megjelenének.

### *Inflációs kockázat*

2022-ben a hazai, illetve szinte minden állam inflációs mutatója több évtizedes rekordokat döntött meg. Az infláció letörése érdekében a jegybankok elkezdtek szigorítani a korábbi laza monetáris politikájukon. A világban elsősorban az energia, illetve az élelmiszer árak emelkedése okozta az infláció emelkedését. Ingatlanfejlesztői szempontból, a két fogyasztói kosár közül az előbbi – energiaárak – emelkedése tud jelentős hatást gyakorolni az ingatlan piacra, illetve a magas infláció letörésére hozott jegybanki kamatemelések.

A hazai infláció a kormányzati és jegybanki intézkedések ellenére is rekord szintre emelkedett (2023. januári infláció 25,7% volt). A forint 2022. során az euróval szemben 8,4%-kal, a dollárral szemben 15,3%-kal értékelődött le, ami az importált inflációt még tovább emelte. Különösen súlyos probléma ez, mivel Magyarország energiaszükségletének döntő részét – gázból, kőolajból 90% feletti részt, míg áramból 25-30%-ot – importálja. A megemelt jegybanki irányadó kamatnak köszönhetően a forint árfolyama a 2023-as év első felében erősödni tudott a világ vezető devizával (USD, EUR) szemben. Az átlag EUR árfolyam 2023. első félévében 380 Ft volt, ami 5%-os erősödést jelent a 2022 év végi 400 Ft-hoz képest. A magyar jegybank májusban elkezdte az irányadó (betéti) kamatának a csökkentését, ami némi nyomást helyezhet a jövőben a forint árfolyamára a fejlett gazdaságokhoz képesti kamatkülönbözet csökkenés miatt, ami továbbra párosulhat is a háború és az EU-s források bizonytalanságával. A vállalkozások, gazdasági szereplők teljes mértékben ki vannak téve a piaci árak változásának. Jelen inflációs környezetben az üzemeltetési költségek – az energiaárakkal együtt – fajlagosan akár duplázódhatnak is és előfordulhat a piacon olyan helyzet, hogy az üzemeltetési költség a bérleti díjjal megegyező szintet ér el. Az iroda bérleti és üzemeltetési költségek aránya a bérlők költségein belül piaci tapasztalatok alapján 5-6% körül alakul, így a szignifikánsan megemelkedő üzemeltetési költségek relatíve alacsony mértékben, 1-2%-kal fogják növelni a bérlők terheit.

Kockázati szempontból rövid távon az energia árak változása, valamint a recessziós kilátások növelik a bérlők bizonytalanságát a bővüléssel, illetve beruházással kapcsolatban, ami az irodaterületek keresletének stagnálásával, esetleg csökkenésével járhat. A bérleti díjak tekintetében ebből adódóan rövid, illetve középtávon nem számítunk jelentős mértékű növekedésre. Ugyanakkor a modern és energiahatékony ingatlanok – irodák és lakások – iránti kereslet tartósan megnövekedhet köszönhetően annak, hogy az előrejelzések szerint az energiaárak tartósan magasabb szinten fognak maradni, annak ellenére, hogy 2023. elejére az energiaárak jelentősen visszakorrigáltak az orosz-ukrán háború előtti szintre, ugyanakkor ez a szint még így is jóval magasabb, mint a korábbi években az megszokott volt.

A WING Zrt. mindig is nagy hangsúlyt fektetett az energiahatékony ingatlanok fejlesztésére. A kivitelezési fázisban lévő Liberty irodaházat a BREEM Excellent minősítésnek megfelelő elvárások alapján tervezték. Továbbá az összes előkészítés és fejlesztés alatt álló lakóingatlant AA+ energiabesorolásnak megfelelően építi.

### *Finanszírozási kockázat*

Az infláció letörése érdekében tett jegybanki szigorítások, kamatemelések növelik az egyes projektek kamatterhét.

A magyar piacon a forint irányadó kamatszintje 2022-ben kiugróan magas szintre emelkedett, ami nem csak fejlesztői oldalról növeli a forint hitellel finanszírozott lakásfejlesztési projektek költségszintjét, de vásárlói oldalról is szűkíti a potenciális vevőkör nagyságát. Ez a legfrissebb adatokban is látható: a lakáshitelek kihelyezett összege havi szinten 78%-kal csökkent a 2022-es csúcshoz képest. A magas irányadó kamat negatív hatása az ingatlanfejlesztés szempontjából többrétű. Egyrészt növeli a projektköltséget, másrészt csökkenti a potenciális vevőkört, ugyanakkor a csökkenő keresletnek köszönhetően a megnövekedett finanszírozási költségeket az eladási árakban nehéz érvényesíteni. Az infláció csökkenésének következtében az MNB 2023. májusában elkezdte fokozatosan csökkenteni az irányadó kamatát, mely 2023. szeptemberében megegyezik majd az alapkamat 13,0%-os szintjével. A piaci konszenzus és a várakozások alapján ez 2023. decemberére 10,75%-ra fog mérséklődni, míg 2024. decemberére 6,25%-ra az alapkamat, mely a lakóingatlan projektek finanszírozási költségének csökkenésével és várhatóan a kereslet növekedésével jár majd.

A lengyel piacon hasonló dinamikák figyelhetőek meg a lakófejlesztések tekintetében. Bár számottevően alacsonyabb (6,75%-os) szinten van a lengyel jegybanki alapkamat, a jelzáloghitelezés mértéke ennek ellenére jelentősen, 48%-kal csökkent év/év alapon. A korábbi várakozások ellenére 2023. szeptemberében 0,75%-os kamatvágást hajtott végre a lengyel jegybank, 6%-ra csökkentve az alapkamat szintjét, ami elsősorban politikai okok miatt következhetett be, tekintettel a közelgő – 2023. októberi – parlamenti választásokra. Várakozások alapján 2024-ben 5-6% között alakulhat majd a lengyel alapkamatszint.

Finanszírozási kockázat az EURO hitellel finanszírozott (iroda, kereskedelmi és ipari) fejlesztéseknél is megjelenik, ugyanakkor mérsékeltebben az alacsonyabb kamatszintnek köszönhetően. A piaci várakozásoknak megfelelően az EKB 2023. szeptemberében 4%-ra emelte az alapkamatát. Szakértői vélemények, illetve az EKB kommunikációja alapján további emelés már nem várható a következő időszakban. Ugyanakkor kérdéses, hogy 2024. második féléve előtt lesz-e kamatcsökkentés az EKB részéről. Kockázatcsökkentő tényező, hogy a Társaság a magyarországi portfóliójában lévő, valamennyi hosszú távú, EURO finanszírozású projektjénél IRS alkalmazásával fixálta a hiteleinek a kamatát.

#### ***A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok***

A WING Csoport működésének belső feltételei (tőke, munkaerő) biztosítottak, külső környezete változást mutat, köszönhetően elsősorban az orosz-ukrán háború által kialakult gazdasági helyzetnek. Külső környezete stabil, pozitív. A fejlesztési és befektetési tevékenység bővülésével párhuzamosan zajló, előkészítés alatt álló akvizíciókhoz szükséges banki finanszírozás az eddigi és új partnerektől rendelkezésre áll. A szabályozási környezet kiszámíthatóan működik. A WING Csoport értékesítési piacai, mind a bérlők, mind a befektetők terén erősek és bővülnek. Így a meglévő és fejlesztés alatt álló ingatlanprojektek bérbeadása, illetve esetleges eladása várhatóan a terveknek megfelelően fog lezajlani. A Csoport működésében három fő kockázati tényezőt lehet azonosítani. Első az építőipari árak növekedése, második az energia árak növekedése, harmadik a jegybanki szigorítások miatti finanszírozási költségek növekedése. A WING Csoport jelenleg futó és előkészítés alatt levő projektek esetében fokozott figyelmet kell fordítani e kockázatok megfelelő kezelésére.

## **PÉNZÜGYI ELEMZÉS**

### ***Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések***

A WING Csoport befektetésből származó nyereség/veszteség összege a 2023. első félévében 18.291 millió Ft veszteség volt (2022 első félév: 19.289 millió Ft nyereség). A befektetésből származó nyereség/veszteség a befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok és a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (164 millió Ft veszteség), az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő átértékelését (19.623 millió Ft jellemzően árfolyamkülönbözetből származó veszteség), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (1.496 millió Ft nyereség) tartalmazza. A csökkenés jellemzően az ingatlanok tárgyévi átértékeléséből adódik.

Az árbevétel összege 19.412 millió Ft-tal csökkent az előző félévhez képest, melynek oka elsősorban a lakóingatlanok értékesítéséből származó bevétel csökkenése. 2023 első félév folyamán a Csoport lakóingatlanok bérbeadásából és értékesítéséből 29.026 millió Ft (2022 első félév: 46.835 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 1.595 millió Ft (2022 első félév: 1.179 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 3.029 millió Ft (2022 első félév: 3.204 millió Ft) árbevételt realizált.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege 16,8 milliárd Ft-tal csökkentek az előző félévhez képest. Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az értékesített lakóingatlanokhoz és az ingatlanüzemeltetéshez kapcsolódik.

WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes hatására 14.616 millió Ft-ra növekedett az előző félévi 8.433 millió Ft-hoz képest. A változásban szerepet játszott a növekvő kamatkörnyezet, valamint az árfolyam hatás.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei, valamint a német leányvállalatok euróban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által

közzétett euró/forint, valamint zloty/forint árfolyamon értékeli. A devizás tételek átértékelési különbözeteiként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 14.299 millió Ft nyereséget mutat ki a beszámolóban. Az EUR/HUF árfolyam 2023. június 30-án 371,13 Ft, 2022. december 31-én 400,25 Ft, 2022. június 30-án 396,75 Ft volt, a PLN/HUF árfolyam 2023. június 30-án 83,39 Ft, 2022. december 31-én 85,35 Ft, 2022. június 30-án 84,74 Ft volt.

### *Mérleghez kapcsolódó kiegészítések*

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 154.236 millió Ft-tal növekedett előző évhez képest, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. Egyrészt a Bauwert AG felvásárlásával 149.355 millió Ft-nyi tárgyi eszköz, valamint befektetési célú ingatlan került be a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiba, másrészt a tárgyévi fejlesztéseknek és beruházásoknak, valamint az ingatlanok valós értékre történő átértékelésének hatására további 11.049 millió Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke.

A Csoport forgóeszközei 79.038 millió Ft-tal, 22,8%-kal növekedtek az előző évhez képest. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő ingatlanok (65%) és a pénzeszköz állomány (22%) teszi ki. A készletek növekedésében a Bauwert AG felvásárlása játszott jelentős szerepet, melynek köszönhetően az akvizíció napján 104.095 millió forint értékű készletállománnyal bővült a Csoport mérlege. A Csoport pénzeszköz állománya előző évhez képest 36.873 millió Ft-tal csökkent.

A saját tőke állománya a tárgyévi átfogó eredmény (-13.761 millió Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (-7.554 millió Ft), a Bauwert AG kisebbségi részesedés (37.147 millió Ft), valamint a leányvállalati tőkeemelések és tőkeleszállítások (251 millió Ft) eredményeként összességében 15.761 millió Ft-tal növekedett.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 162.845 millió Ft-tal növekedett 2022. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2023. június 30-án a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 236.401 millió Ft, a WINGWERT-GCP GmbH és leányvállalati által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 158.444 millió Ft. A rövid lejáratú hitelek aránya 2023. június 30-án és 2022. december 31-én is alacsony, 23%, illetve 19%.

A WING Csoport 2023. június 30-án 38.586 millió Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2022. december 31-én: 4.394 millió Ft).

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

## **EGYÉB KÖZZÉTÉTELEK**

### *Környezetvédelem*

A Csoport kiemelten fontosnak tartja a környezetvédelmi és környezettudatosági szempontok, ezzel együtt a folyamatosan szigorodó magyar szabályozás és jogszabályok mindenkor betartását ugyanakkor törekszik arra, hogy a környezettudatosság terén az elvárásokat túlszárnyalja. Ennek sikerességét igazolja, hogy az elmúlt években nem volt példa a Társaság tevékenysége során keletkező, a környezetvédelmi nem-megfelelőségből adódó jelentős bírságokra, illetve nem-pénzbeli szankciókra, de más, vitarendezési mechanizmusok útján beérkezett panaszokra sem.

Környezeti szempontból ma már fontos kritérium, hogy az épületek megfeleljenek a legmagasabb energetikai elvárásoknak, az épületeket zöldterület vegye körül, valamint elektromos autótöltők, kerékpártárolók, és szelektív hulladékgyűjtési infrastruktúra is rendelkezésre álljon. A Csoport az elektromobilitásra is nagyobb hangsúlyt fektet, mint amit az előírások megkövetelnek vagy ami az iparági gyakorlatban megszokott. Iroda- és lakóingatlanjainkban jóval nagyobb számban építünk ki elektromosautó-töltőállomásokat, mint ami a jogszabályok alapján vagy az épületminősítéshez szükséges lenne. Ennek mértéke – ahogy az előírások is – projektípusonként változik.

A kivitelezési munka környezeti károsításának csökkentése, a keletkező hulladék kezelése, az erózió és üledékképződés szabályozása, a szennyezések megelőzése kiemelten fontos a Csoport számára. Prioritást élvez az anyaghasználat tekintetében, hogy az alapanyagok beszerzése viszonylag kis távolságokból (legfeljebb 200 km) történjen. A rendszerek üzembe helyezése előtt a szennyeződések eltávolítása céljából szintén az üzembiztonság növelését és az üzemelés során fellépő meghibásodások, illetve az ezekből származó esetleges környezeti károk megelőzését szolgálja. Anyaghasználat terén a Csoport törekszik olyan vegyipari termékek alkalmazásának

mellőzésére, amelyek károsak az emberre és a környezetre, vagy amelyek hatása nem ismert. Meglévő épületek felújítása esetén a Csoport eltávolítja az azbeszt, ólom és PCB tartalmú anyagokat. Új épületeknél a Csoport kerüli a veszélyes anyagok felhasználását (pl. higany, ólom). A beépített anyagok újrahasznosíthatóságának szempontjából a Csoport az előírásoknak megfelelően jár el.

#### ***Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika***

A munkavállalók változatos tapasztalata, tudása, munkamódszere a Csoport sikerének alapja. A Csoport humán erőforrás-politikája a jelöltek kompetenciájára és tehetségére összpontosít. Filozófiánk, hogy a változatosság fokozza a kreativitást, a változásra való nyitottságot, és segíti a hatékonyabb döntéshozatalt. Ez a munkahelyi diverzitás nagyban elősegíti az ügyfelek és partnerek felől érkező különböző igények szintetizálását és megértését, illetve ezek azok a tulajdonságok, amelyek elengedhetetlenek a megfelelő működéshez és további növekedéshez. A Csoport célja, hogy egyenlő jogokat és lehetőségeket biztosítson munkavállalói részére.

#### ***Vállalatirányítás***

A WINGHOLDING Zrt. ügyvezető szerve az Igazgatóság, amely négy természetes személyből áll. Az Igazgatóság látja el a Társaság ügyintézését, valamint azokat a feladatokat, amelyek nem tartoznak a Közgyűlés kizárólagos hatókörébe.

Az Igazgatóság szükség szerint, de évente legalább négy alkalommal ülészik.

Az Igazgatóság tagjai 2023. június 30-án:

- Noah M. Steinberg – igazgatóság elnöke
- Veres Tibor – igazgatósági tag
- Szűcs Ferenc Gyula – igazgatósági tag
- Müllner Zsolt – igazgatósági tag

Az Igazgatóság mellett a Társaságnál öt tagú Felügyelő Bizottság működik. A Felügyelő Bizottság a Közgyűlés részére ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. A Felügyelő Bizottság a klasszikus ellenőrzési feladatokat végzi, hatásköre a stratégiai és operatív döntésekre terjed ki.

A Felügyelő Bizottság tagjai 2023. június 30-án:

- Gerő János
- Ónody Tamás
- dr. Kuncsik-Tóth Melinda
- Pónus Ferenc
- Zelles Sándor

A Csoport a Felelős Társaságirányítási Jelentést és Nyilatkozatát honlapján teszi közzé ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)).

#### ***Kutatás és kísérleti fejlesztés***

A Csoport kutatási és kísérleti fejlesztési tevékenységet nem végez.

#### ***Telephelyek, fióktelepek***

A WINGHOLDING Zrt. nem rendelkezik telephellyel, illetve fiókteleppel.

## TÁJÉKOZTATÁSOK

2023. január 1 – 2023. június 30. között megjelent tájékoztatások:

Dátum	Hír típusa	Rövid tartalom
2023. február 13.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelminősítés éves felülvizsgálata
2023. április 18.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelkeret szerződés aláírása
2023. április 21.	Rendkívüli tájékoztatás	Tranzakció zárás
2023. április 25.	Rendkívüli tájékoztatás	Közgyűlési tájékoztató
2023. május 3.	Rendkívüli tájékoztatás	Kölcsönszerződés aláírása
2023. május 3.	Rendkívüli tájékoztatás	Kölcsönszerződés aláírása
2023. május 29.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan akvizíció
2023. június 15.	Rendkívüli tájékoztatás	Könyvvizsgálói jelentés visszavonása
2022. június 19.	Rendkívüli tájékoztatás	Közgyűlési tájékoztató
2022. június 20.	Rendkívüli tájékoztatás	Felügyeleti határozat
2022. június 21.	Rendkívüli tájékoztatás	Közgyűlési tájékoztató
2022. június 26.	Rendkívüli tájékoztatás	Felügyeleti határozat

2023. június 30. után megjelent tájékoztatások:

Dátum	Hír típusa	Rövid tartalom
2022. július 3.	Rendkívüli tájékoztatás	Tranzakció zárás

## ESEMÉNYEK 2023-BAN

**HITELMINŐSÍTÉS ÉVES FELÜLVIZSGÁLATA**

A Scope Ratings GmbH („Hitelminősítő”) elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát. A Hitelminősítő a felülvizsgálat eredményeképpen fenntartotta a Társaság B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést. A minősítés a kibocsátó erős piaci pozícióját, kiegyensúlyozott fejlesztési pályáját és stabil likviditását tükrözi az ingatlanfejlesztők számára kevésbé kedvező környezetben.

**HITELKERET SZERZŐDÉS ALÁÍRÁSA**

A Társaság közvetett tulajdonában lévő Wingwert-GCP GmbH hitelkeret szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel 83.400.000.- euró keretösszegben.

**TRANZAKCIÓ ZÁRÁS**

A Társaság 2022. december 20-án tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a WINGHOLDING Zrt. közvetett tulajdonában lévő Wingwert-GCP GmbH részvény adásvételi szerződést írta alá a Bauwert AG 60%-os részesedésének megvásárlására. Az adásvételi szerződés alapján a részvény átruházásának feltételei teljesültek, a vételár kifizetésre került, így a tranzakció sikeresen lezárult 2023. április 20-án.

**KÖZGYŰLÉSI TÁJÉKOZTATÓ**

A Társaság, mint zártkörűen működő részvénytársaság 2023. április 25-én valamennyi részvényese együttes jelenlétével és hozzájárulásával Közgyűlést tartott és határozatokat hozott.

**KÖLCSÖNSZERZŐDÉS ALÁÍRÁSA**

A Társaság konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt LIVING III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap projektfinanszírozási kölcsönszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel összesen 9.308.265.000.- Ft keretösszegben. A kölcsön célja a LeJardin lakófejlesztés I. ütemének finanszírozása.

**KÖLCSÖNSZERZŐDÉS ALÁÍRÁSA**

A Társaság konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt LIVING IV. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap projektfinanszírozási kölcsönszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel összesen 13.663.662 000.- Ft keretösszegben. A kölcsön célja a Kassák Terrace lakófejlesztés finanszírozása.

**INGATLAN AKVIZÍCIÓ**

A Társaság közvetett tulajdonában álló WINCENTER EUROPE Ingatlanberuházó Kft. adásvételi Szerződést kötött a természetben Sósút belterületen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 33,4 hektár nagyságú belterületi ingatlanok megvásárlására, valamint az érintett területhez kapcsolódó ingatlanban tulajdonrészrel rendelkező Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft. 100%-os üzletrésze tárgyában.

**KÖZGYŰLÉSI TÁJÉKOZTATÓ**

A Társaság, mint zártkörűen működő részvénytársaság 2023. június 19-én valamennyi részvényese együttes jelenlétével és hozzájárulásával Közgyűlést tartott és határozatokat hozott.

**KÖZGYŰLÉSI TÁJÉKOZTATÓ**

A Társaság, mint zártkörűen működő részvénytársaság 2023. június 21-én valamennyi részvényese együttes jelenlétével és hozzájárulásával Közgyűlést tartott és határozatokat hozott.

**TRANZAKCIÓ ZÁRÁS**

A Társaság 2023. május 29-én rendkívüli tájékoztatást tett közzé, melyben tájékoztatta a befektetőket arról, a közvetett tulajdonában álló WINCENTER EUROPE Ingatlanberuházó Kft. adásvételi Szerződést kötött a természetben Sósút belterületen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 33,4 hektár nagyságú belterületi ingatlanok megvásárlására, valamint az érintett területhez kapcsolódó ingatlanban tulajdonrészrel rendelkező Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft. 100%-os üzletrésze tárgyában. Az adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését követően sikeresen lezárult.

**A WINGHOLDING 2023. ELSŐ FÉLÉVI FENNTARTHATÓSÁGI TEVÉKENYSÉGEI**

Vezető hazai és regionális ingatlanfejlesztő és -befektető vállalként legfontosabb értékeinknek a megbízhatóságot, a tisztességet, valamint a szakértelmet tekintjük. A gazdasági növekedés mellett kiemelten fontosnak tartjuk továbbra is az emberi értékeket és a környezettudatos gondolkodást, ami tevékenységünk minden területét áthatja.

Társaságunk ars poetikája, hogy „Élhető jövőt építünk”. Üzleti és társadalmi felelősségvállalási tevékenységünk középpontjában az emberek és a jövő generációja áll. Célunk, hogy egy élhetőbb jövőt és fenntartható épített és társadalmi környezetet hagyjunk a következő generációkra. Aktív támogatói vagyunk a fiatalokat és diákokat felkaroló szervezeteknek és kezdeményezéseknek (SOS Gyermekfalvak, OTDK). Emellett helyi kötődésű cégeként kiemelten fontosnak tartjuk, hogy figyeljünk szűkebb környezetünkre és annak támogatására CSR tevékenységünk során. Kollégáink, bérlőink, partnereink és lakóink egészsége és biztonsága elsődleges szempont az ingatlanprojektjeink esetén, ezért igyekszünk minden általunk fejlesztett vagy birtokolt épületbe fenntartható megoldásokat integrálni. A multinacionális bérlők, valamint a hazai bérlők jelentős része egyaránt határozott követelményként fogalmazza meg, hogy az ingatlanok megfeleljenek a BREEAM és LEED követelményeknek. Piaci trendként jelenik meg továbbá, hogy a meglévő épületek fejlesztése és korszerűsítése az ESG követelményeket figyelembevéve ne csak energetikai szempontok figyelembevételével – pl. zöldítés, zöld környezet, zöld tetők, kert, esővíz újrahásznosítás stb. (ld. Liberty beruházás) – hanem a bérlői oldalon is egyre erősödő igényeknek megfelelően történjen. A fenntarthatóságra törekvés nem csak üzleti tevékenységünk, de mindennapi működésünk során is jelen van. Lényegességi témáink közül kiemelt említést érdemel még az etikus üzletvitel, az energiahatékonyság, továbbá a munkatársak foglalkoztatása.

Először a 2022. évben jelent meg a 2021. évről szóló fenntarthatósági jelentésünk, amely a WING első ESG jelentéseként egy újabb mérföldkő volt, kijelölve hol és hova tartunk fenntarthatósági törekvéseinkben és vállalatunk fejlődésében. Időközben elkészült a 2022. üzleti évről szóló ESG jelentésünk is. (A WING 2022. évi ESG jelentése: [https://wing.hu/storage/publication/1694524059\\_wing-esg-jelentes-2022-hupdf.pdf](https://wing.hu/storage/publication/1694524059_wing-esg-jelentes-2022-hupdf.pdf))

2021. első félévében a Társaság által kidolgozásra került a Zöld Finanszírozási Keretrendszer, amelyben a fenntartható környezet- és klímavédelmi célok megvalósulásával kapcsolatban tett vállalásokat. 2021 során, a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében, a WINGHOLDING 25,3 milliárd forint névértékben bocsátott ki zöld kötvényt. 2023 első félévére ezen forrás két projektünkben felhasználásra került, mely fejlesztések kapcsán továbbra is a bevont forrást kizárólag környezetbarát projektek és eszközök finanszírozására használtuk fel. Az ipari portfólió zöld forrásból fejlesztett és elkészült csarnokai esetében BREEAM minősítések megszerzését céloztuk meg. 2023. első felében a cégcsoport folytatta a keretrendszer



felülvizsgálatát, célként kitűzve, hogy lakóingatlanok zöld finanszírozása, illetve zöld hitelek forrásbevonása is elérhető és alkalmazható legyen egyre energiahatékonyabb épületek fejlesztésére és energiahatékonysági felújítására.

Tárgyév első félében a teljes ipari ingatlan portfóliónkban lehetővé tettük, hogy a bérlők igény szerint zöld (megújuló) áramot is tudjanak vásárolni.

Lengyelországban az ECHO Investment folyamatos erőfeszítéseket tett a városok zöld területeinek a megteremtésére, megőrizve a lehető legtöbb természetes területet a projektjeikben, támogatva a helyi zöld projekteket. A cégcsoport csatlakozott az "Ekopakt dla Łodzi" kezdeményezéshez, amelynek keretében hat iskola számára terveztek zöld udvarokat. A virágos rétek kialakítására irányuló program is bővült, már hat lengyel városban alakítottak ki réteket. Tavaly a cégcsoport 312 fát ültetett a különböző projekteken. Továbbra is prioritást élvez a munkavállalók egészségének és biztonságának a megőrzése az építkezéseken.

A WINGHOLDING a 2022. évre vonatkozó jelentéskészítés kapcsán az előző időszakival megegyező módon a cégcsoport magyarországi tevékenységéről (hazai tevékenységű többségi leányvállalatok összesége) adja majd ki a következő nem szabványosított, nem auditált és nem értékelt ESG jelentését. Ezzel párhuzamosan a fenntarthatósági területekhez kapcsolódó stratégiaalkotás is folyamatban van, amit az egyre inkább tapasztalható finanszírozói/banki elvárás, illetve a 2024. évre vonatkozó jelentéstételnél a CSRD (vállalati fenntarthatósági irányelv) és a CSDD (Irányelv a vállalatok fenntarthatósági átvilágításáról) követelmények kapcsán a célok bemutatása is indokol. A kialakuló ESG stratégia egyes elemei az ESG jelentés részét is képezik majd (pl. Co2 mérése, fogyasztás és kibocsátás csökkentés és energiahatékonysági célok).

Az ECHO Investment ambiciózus ESG stratégiát dolgozott ki és alkalmaz a teljes lengyelországi csoport és tevékenység számára. A 2023-ban bejelentett stratégia a prioritásokat rendszerezi és intézkedéseket fogalmaz meg a 2030-ig tartó időszakra. A fő szempontjai a szén-dioxid-kibocsátás korlátozása, a tevékenységek csökkenő ökológiai lábnyoma, az energiahatékonyság javítása, és a projektek a környezetre és a biológiai sokféleségre gyakorolt vállalati kultúrájának megerősítése. A folyó évre vonatkozó prioritások szerint a fenntarthatósági rendszerek, eljárások és intézkedések további összehangolása fog megtörténni az Echo Investment és az Archicom között is. A fejlesztési eljárások felülvizsgálata folyamatosan zajlik a projektek szénlábnyomának csökkentése és energia felhasználásuk hatékonyságának optimalizálása érdekében.

#### A PWC KÖNYVVIZSGÁLÓ NEM-MEGFELELÉSE MIATT TÖRTÉNT, A 2022-ES ÜZLETI ÉVÉRE VONATKOZÓ KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSEK ÚJRA TÖRTÉNT KIBOCSÁTÁSA

A Magyar Nemzeti Bank (továbbiakban „MNB”) 2023. június 16. napján kelt, és 2023.06.19. napján közzétett határozatában felfüggesztette a Társaság által kibocsátott kötvények tőzsdei forgalmazását. A felfüggesztés hátterében a könyvvizsgálói jelentés visszavonása állt, aminek az volt az oka, hogy a Társaság által a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított 2022. évi konszolidált pénzügyi kimutatásokról szóló könyvvizsgálói jelentés kibocsátásakor a PWC könyvvizsgáló nem felelt meg a Kkt. 49. §-a és 45. §(4) bekezdése szerinti feltételnek, így a szóban forgó jelentés kibocsátására nem volt jogosult. Miután a helyzet orvoslása megtörtént, az MNB a Társaság kötvényeinek felfüggesztett tőzsdei forgalmazását 2023. június 26. napján visszaállította.

## MAGYARORSZÁGI LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉSEK

## Kassák Terrace

A Kassák projekt III. ütemének fejlesztése folyamatban van, a kivitelezés 2022. nyarán elkezdődött. A 2025-ben átadni tervezett Kassák Terrace keretében összesen 246 lakás épül. A regisztrációs időszak 2021. decemberében indult és 2023. közepéig összesen 155 lakás értékesítésére került sor.



## Park West II. ütem

A 2021-ben átadott I. ütem kivitelezésével párhuzamosan kezdődtek és zajlanak jelenleg is a II. ütem fejlesztésének munkálatai. Jelenleg a lakások belső kialakítása történik. A fejlesztés során 234 lakás épül, amiből 2023. közepéig 189 lakás értékesítésére került sor.

## Park West III. ütem

A II. ütem fejlesztésével párhuzamosan elkezdődtek a III. ütem kivitelezési munkái 2022. második felében. A fejlesztés során 230 lakás építése történik, amiből 2023. közepéig 73 lakásra érkezett regisztráció. A tervezett átadás 2025-ben várható.



## Le Jardin

A Wing Csoport egyik új lakásfejlesztési projektjének helyszíne a XIII. kerületi Rozsnyai utca. A két ütemből álló fejlesztés során összesen 314 lakás valósul meg. A kivitelezés 2022. nyarán indult, az új lakók várhatóan 2024-ben vehetik birtokba az elkészült lakásokat. 2023. közepéig 93 lakás értékesítésére került sor.



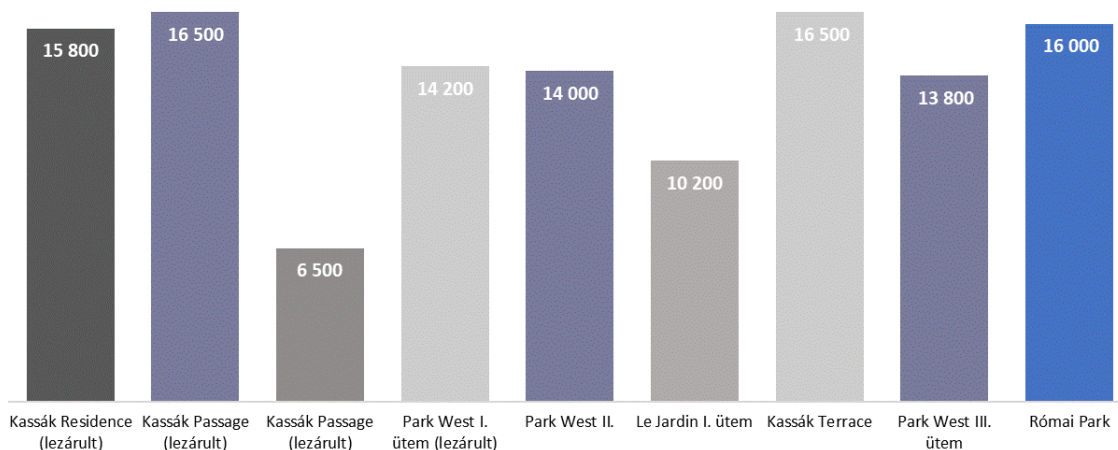
### Római Park

A Wing Csoport első budai lakásfejlesztési projektje a III. kerületi Pütkösdfürdő utcában valósul meg. A fejlesztés során egy ütemben összesen 257 lakás épül. A földmunkák 2022. második felében elkezdődtek, az értékesítések 2023-ban indulnak. Az új lakók várhatóan 2025-ben vehetik birtokba az elkészült lakásokat.

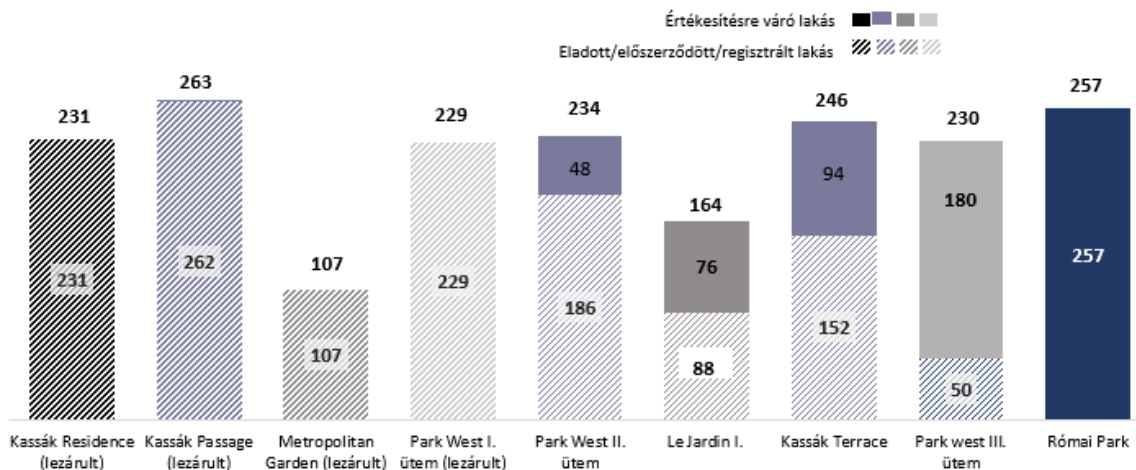


### A LAKÁSFEJLESZTÉSI PROJEKTEK ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK EREDMÉNYEI, 2023. FÉLÉV VÉGE

Megvalósult és folyamatban lévő lakásprojektek nettó területe (m2)



A 2023.06.30-ig eladott/előszereződött/registrált lakások száma (db)

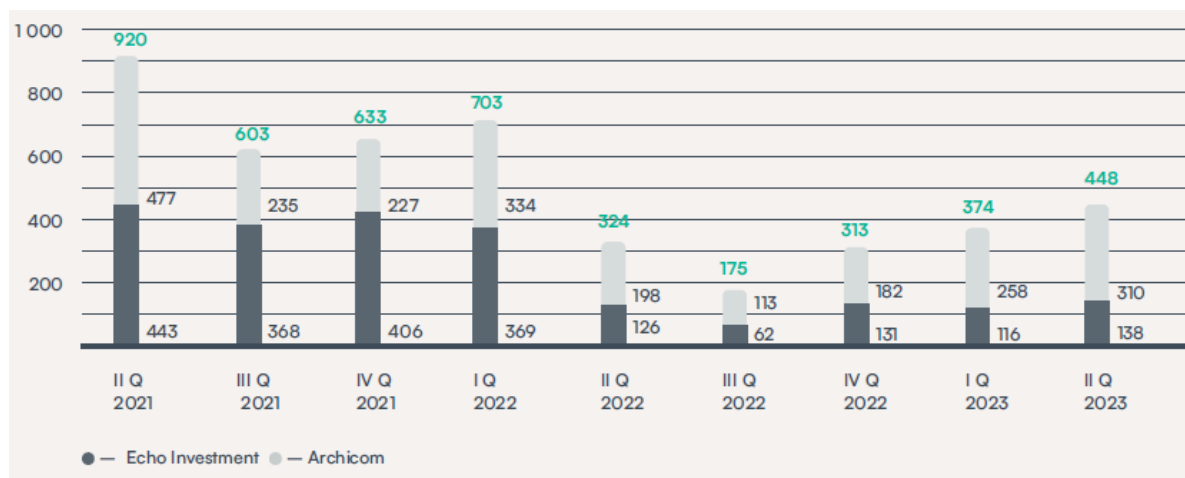


## LENGYELORSZÁGI INGATLANFEJLESZTÉSEK

## Lakóingatlan fejlesztés

A Társaság lengyelországi leányvállalata az ECHO Investment csoport 2023. augusztus 1-i hatállyal integrálta lakóingatlan fejlesztési tevékenységét leányvállalatába, az Archicom-ba. A lengyelországi cégcsoport 2023. első félévében 822 lakást értékesített, amiből 612 lakás átadásra került sor a vevők részére. Ebben az időszakban összesen 2.737 lakás fejlesztése volt folyamatban és további 2.445 lakás fejlesztésének indítása várható az év második felében. A társaság megszerezte a 750 lakásból álló varsói Modern Mokotow projekt I. ütemére vonatkozó építési engedélyt.

Értékesített lakások száma:



\*Az Archicom ingatlanfejlesztő társaság megvásárlására 2021 Q2-ben került sor

## Bérlakások fejlesztése

Az ECHO Investment 2023. első félévében megerősítve piacvezető pozícióját, 344 bérlakás fejlesztésével növelte az állományát egy Varsóban található projekt átadásával, és további 843 bérlakás fejlesztését indította el. A társaság bérlakás portfoliója ennek köszönhetően 4.100 bérbeadott lakást tartalmaz Lengyelország 6 legnagyobb városában. Jelenleg 4.125 bérlakás kivitelezése van folyamatban és további több, mint 2.000 bérlakás fejlesztésének előkészítése zajlik.

## Iroda fejlesztés

2023 első felében az ECHO Investment a varsói Towarowa 22 projekt elindításával 31.100 m<sup>2</sup> új irodaterület fejlesztését kezdte meg, amivel párhuzamosan összesen 7.843 m<sup>2</sup> irodaterület átadására került sor. Az év első felében lezárult az egyik varsói irodaház (Moje Miejsca II) értékesítése 44,2 millió euró értékben és átadásra került az ECHO 2023-as legnagyobb alapterületű fit out projektje a cégcsoporthoz tartozó Archicom részére a MidPoint71 épületben Wrocławban. A társaság 18.000 m<sup>2</sup> irodaterületre kötött bérleti szerződést és további 4.000 m<sup>2</sup> bérbeadásra szándéknnyilatkozattal rendelkezik. A wroclawi Swoboda projekt első ütemének fejlesztése megkezdődött. A társaság szolgáltatott iroda üzletága, a City Space megnyitotta 2.000 m<sup>2</sup>-es irodáját Lodz-ban a Fuzja Projektben, amellyel a szolgáltatott iroda portfolió nagysága 6 városban eléri a 28.000 m<sup>2</sup>-t 3.800 munkaállomással.

### Kereskedelmi ingatlanok fejlesztése

Az Echo Investment célja a tulajdonában lévő, eladásra felkészítés alatt álló, két bevásárlóközpont (a Libero Katowicében és a Galeria Mlociny Varsóban) pozíciójának a megerősítése volt, amely sikeresen megvalósult. Jelenleg mindkét egység közel 100%-os bérbeadottság mellett üzemel. A Libero forgalma 19%-kal növekedett és 8%-kal több látogatót vonzott az előző év azonos időszakához képest, míg a Galeria Mlociny 14%-os forgalom bővülést és 9%-kal több látogatót ért el.

### JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK

#### A MAGYARORSZÁGI INGATLAN PORTFOLIÓBAN (IPARI + IRODAI)

#### East Gate Business Park

A park továbbra is közel 100%-os kihasználtsággal működik. 2022-ben három nagy bérlő, a Lear Corporation Kft., a Rexel Hungary Kft. és a Webshippy Kft. is szerződést hosszabbított.



#### East Gate PRO



East Gate PRO a nagy sikerű East Gate Business Park második üteme, amely összesen 60.000 m<sup>2</sup> bérelhető területet kínál majd, összesen 6 csarnokban. Az összesen több mint 20.000 négyzetméteres első két csarnoképület 2022. harmadik negyedévében 70%-os előbérlet mellett került átadásra. Ezek mára közel 100%-os kihasználtsággal működnek. A következő csarnok hamarosan elkészül, melynek területeire több bérlővel is tárgyalások vannak folyamatban.



### Liget Center és Auditórium

2024-től a Városliget mellett található épületegyüttesbe költözik a Magyar RTL Televízió Zrt. Az egyedi igényekre szabott, teljeskörű műemléki felújítás után modern, A+ kategóriás média komplexummá alakul át a Városligeti fasorra néző Liget Auditórium épülete, amelyben a mintegy 9.000 m<sup>2</sup>-en az RTL Magyarország hírigazgatósága és a hírtúdiók kapnak helyet 2024-től. A felújítás 2022. folyamán elindult és jelenleg is zajlik. A telken megvalósításra kerül egy további, új épület Liget Vitrum néven.

### HOP - Hungária Office Park

2021. nyaratól Hungária Office Park néven működik tovább a három hektáros korábbi Siemens telephely. Az egykor telefongyárként funkcionáló területet a WING 2018-ban vásárolta meg és kezdte el a fejlesztési tervek előkészítését. Első lépésként a jelenleg 90%-os kihasználtsággal működő Gizella LOFT kialakítása történt meg, amit az 1. és 3. épületek átalakítása követett (MNB bérlemény, új étterem, új irodabérlők). Jelenleg a 7 sz. épület két lépcsőben történő, teljes körű átalakítása zajlik a Lightware Zrt. részére. A bérlemény átadása 2024. év végén várható.



### Liberty



A WING legújabb fejlesztésében épülő multifunkcionális Liberty Irodaház két ütemben kerül megvalósításra. 2023. júliusában átadásra került a déli szárny, melynek első iroda bérlői, az eMag, a Geodis és Focivilág elfoglalták bérleményüket. A Liberty déli szárnya a fenntartható high-tech irodák mellett, az ország elsőként átadásra kerülő Ibis-Tribe dual-branded szállodájának is otthont ad, amely 2023. végén nyílik meg. Az épületegyüttes északi irodaszárnyának shell&core kivitelezése 2023. őszén kezdődik és 2024Q2-ig tart. Az ütem több szintjére is tárgyalások folynak, melyek lezárása 2023. év végéig várható.



**JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK**  
**A LENGYELORSZÁGI INGATLAN PORTFOLIÓBAN (RETAIL + IRODA)**

**Moje Miejsce II**

2023. került értékesítésre a Moje Miejsce II irodaház, mely egy „A” kategóriás, 17.000 m<sup>2</sup>-es irodaház Varsóban. Az irodaház a Moje Miejsce vegyes funkciójú projekt részét képezi, amelyen belül irodaházak, lakóépületek, kereskedelmi területek és közösségi terek kerültek kialakításra. A tranzakció értéke 44,2 millió EUR volt.



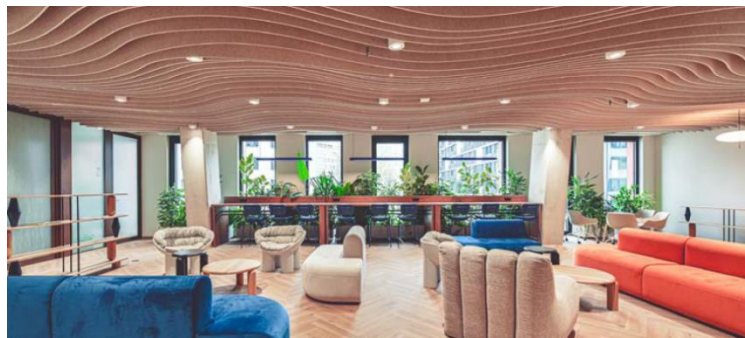
**Towarowa 22**



A Towarowa 22 egy vegyes funkciójú fejlesztésre alkalmas, 6,5 hektár területű telek Varsó központjában. Az ECHO Investment és az AFI Europe 30%-70% arányban közösen vesz részt a bérbeadási céllal megvalósuló iroda és eladási céllal épülő lakáskomplexum megvalósításában, amelynek hasznos területe kb. 200.000 m<sup>2</sup>, a legmagasabb épülete pedig 150 méter magas lesz. A megállapodás részeként az ECHO Investment a teljes projekt fejlesztője és a telek értékesítési célú lakásfejlesztésre alkalmas részének a kizárólagos tulajdonosa.

**MidPoint 71**

Az Echo Investment által 2023-ban megvalósított legnagyobb alapterületű bérleménykialakítási munka eredményeként átadásra került az Archicom új központi irodája a MidPoint 71 irodaházban.

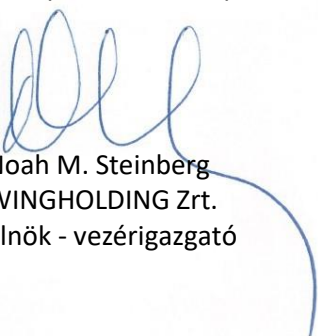


## Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WING csoport 2023. féléves eredményeit tartalmazó jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készült, továbbá valós és megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az összevont vezetőségi jelentés megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. féléves összevont pénzügyi kimutatásai lefedik a WINGHOLDING Zrt. és a WING Csoport tevékenységének egészét, és a féléves pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási standardok figyelembevételével készültek, továbbá a 2023. június 30-val végződő időszakra vonatkozó pénzügyi kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2023. szeptember 29.



Noah M. Steinberg  
WINGHOLDING Zrt.  
Elnök - vezérigazgató


**WINGHOLDING**  
**Ingyatlanfejlesztő és Beruházó**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**2023. június 30.**

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

**ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**  
**(nem auditált)**

Budapest, 2023. szeptember 29.



WINGHOLDING Zrt.  
Noah M. Steinberg  
elnök-vezérigazgató

## Tartalomjegyzék

<b>KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS</b> .....	<b>33</b>
<b>KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS</b> .....	<b>35</b>
<b>KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA</b> .....	<b>37</b>
<b>KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS</b> .....	<b>38</b>
<b>JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ</b> .....	<b>40</b>
1. Általános információ .....	40
2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása .....	40
3. Lényegesebb számviteli elvek .....	42
4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai .....	55
5. Árbevétel.....	56
6. Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-).....	57
7. Szegmens információk .....	57
8. Jövedelemadók .....	61
9. Ingatlanok, gépek és berendezések .....	63
10. Befektetési célú ingatlanok.....	66
11. Goodwill .....	68
12. Immateriális javak.....	68
13. Leányvállalatok .....	69
14. Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban .....	76
15. Készletek .....	79
16. Vevők és egyéb követelések .....	79
17. Felhalmozott eredmény .....	80
18. Tartalékok .....	80
19. Nem ellenőrző részesedések .....	81
20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból .....	81
21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek .....	84
22. Céltartalékok.....	84
23. Egyéb kötelezettségek .....	85
24. Szállítók és egyéb kötelezettségek.....	85
25. Pénzügyi instrumentumok .....	86
26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	89
27. Pénz és pénz-egyenértékesek .....	91
28. Leányvállalatok felvásárlása.....	91
29. Leányvállalatok értékesítése .....	94
30. Beszámolási időszakot követő események .....	94
31. Mérlegen kívüli tételek bemutatása .....	97



**KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS**

A 2023. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált)	Jegyzet	2023. június 30- án végződő 6 hónap (nem auditált)	2022. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)
		millió Ft	millió Ft újramegállapított
<b>Folytatódó tevékenységek</b>			
Árbevétel	5	48.949	68.361
Befektetésből származó nyereség / veszteség	6	-18.291	19.289
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-21.820	-38.619
Értékcsökkenés és amortizáció	9	-1.079	-968
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	26.3	-7.306	-5.911
Igénybevett szolgáltatások		-9.838	-4.981
Egyéb bevételek		4.370	2.214
Egyéb ráfordítások		-4.279	-4.710
Pénzügyi bevételek		2.106	3.480
Pénzügyi ráfordítások		-16.722	-11.913
Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó veszteség (-)/nyereség (+)		-256	-144
Egyéb költségek		-357	-472
Részesedés társult és közös vállalkozások eredményéből	14	3.202	1.103
Társult vállalkozás értékesítésének eredménye		0	3.287
Nem realizált árfolyamnyereség (+)/ árfolyamveszteség (-)		14.299	-11.502
<b>Folytatódó tevékenység adózás előtti eredménye</b>		<b>-7.022</b>	<b>18.514</b>
Jövedelemadó	8	-485	-5.419
<b>Folytatódó tevékenység tárgyévi eredménye</b>		<b>-7.507</b>	<b>13.095</b>
<b>Megszűnő tevékenységek</b>			
Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye		0	0
<b>FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE</b>		<b>-7.507</b>	<b>13.095</b>
Folytatódó és megszűnő tevékenység eredményéből:			
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		-7.414	9.577
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		-93	3.518
		<b>-7.507</b>	<b>13.095</b>

**KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS**A 2023. június 30-án végződő 6 hónapról  
(nem auditált) - folytatás

Jegyzet	2023. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)	2022. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft újramegállapított

**FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŪNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI  
EREDMÉNYE**

	<b>-7.507</b>	<b>13.095</b>
--	---------------	---------------

**Egyéb átfogó jövedelem**

Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek		-5.045	6.702
Cash flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	18	-1.392	6.390
Cash flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	18	118	-575
Részesedés társult és közös vállalkozások egyéb átfogó jövedelméből		5	-1
Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem		-6.314	12.516
Eredménybe nem átsorolható egyéb átfogó jövedelem		60	0

**Egyéb átfogó jövedelem**

	<b>-6.254</b>	<b>12.516</b>
--	---------------	---------------

**TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM**

	<b>-13.761</b>	<b>25.611</b>
--	----------------	---------------

## Teljes átfogó eredményből

Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		-11.249	22.003
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		-2.512	3.608
		<b>-13.761</b>	<b>25.611</b>

**KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS**

2023. június 30-án (nem auditált)	Jegyzet	2023. június 30. (nem auditált) millió Ft	2022. december 31. millió Ft
<b>Eszközök</b>			
<b>Befektetett eszközök</b>			
Tárgyi eszközök	9	12.852	12.963
Befektetési célú ingatlanok	10	572.353	418.006
Goodwill	11	579	579
Immateriális javak	12	6.168	6.291
Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban	14	48.732	47.019
Halasztott adó eszközök	8	8.366	8.342
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	27	4.964	7.117
Egyéb pénzügyi eszközök		37.636	40.692
Befektetett eszközök összesen		691.650	541.009
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	15	277.523	154.809
Vevők és egyéb követelések	16	31.990	45.301
Adókövetelések	8	2.567	1.897
Egyéb pénzügyi eszközök		5.240	2.708
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	27	12.857	9.551
Készpénz és bankszámlák	27	95.747	132.620
Forgóeszközök összesen		425.924	346.886
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök		12.686	30.327
<b>Eszközök összesen</b>		<b>1.130.260</b>	<b>918.222</b>

**KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS**2023. június 30-án – folytatás  
(nem auditált)

	Jegyzet	2023. június 30. (nem auditált) millió Ft	2022. december 31. millió Ft
<b>Források</b>			
<b>Tőke és tartalékok</b>			
Jegyzett tőke		5	5
Tartalékok	18	5.167	6.441
Felhalmozott eredmény	17	153.546	168.011
Átváltási tartalék		5.065	7.682
A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke		163.783	182.139
Nem ellenőrző részesedések	19	105.450	71.333
Saját tőke összesen		269.233	253.472
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	20	496.986	393.754
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	21	30.703	0
Halasztott adó kötelezettségek	8	37.446	23.864
Céltartalékok	22	6.237	642
Vevőktől kapott előlegek	5	2.199	2.696
Egyéb kötelezettségek	23	6.902	5.929
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		580.473	426.885
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	24	32.659	44.302
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	20	151.691	92.078
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	21	7.883	4.394
Adókötelezettségek	8	1.016	3.232
Céltartalékok	22	2.429	4.547
Vevőktől kapott előlegek	5	59.987	52.581
Egyéb kötelezettségek	23	24.813	20.728
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		280.478	221.862
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek		76	16.003
Összes kötelezettség		861.027	664.750
<b>Saját tőke és kötelezettségek összesen</b>		<b>1.130.260</b>	<b>918.222</b>

**KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA**

A 2023. június 30-án végződő évről	Jegyzet	Jegyzett tőke	Tartalékok	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke	Nem ellenőrző részesedések	Összesen
		millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>		<b>5</b>	<b>-3.245</b>	<b>3.910</b>	<b>148.091</b>	<b>148.761</b>	<b>66.788</b>	<b>215.549</b>
Teljes átfogó eredmény		0	5.815	6.610	9.577	22.002	3.610	25.612
<i>Tárgyévi eredmény</i>		0	0	0	9.577	9.577	3.519	13.096
<i>Egyéb átfogó jövedelem</i>		0	5.815	6.610	0	12.425	91	12.516
Osztalék	17, 19	0	0	0	-10.559	-10.559	-2.497	-13.056
Növekedés/-csökkenés a leányvállalati részesedésben	17, 19	0	0	0	-981	-981	981	0
Tőkeemelés	17, 19	0	0	0	-17	-17	17	0
Leányvállalat megszerzése	17, 19	0	0	0	0	0	1.118	1.118
<b>Egyenleg 2022. június 30-án</b>		<b>5</b>	<b>2.570</b>	<b>10.520</b>	<b>146.111</b>	<b>159.206</b>	<b>70.017</b>	<b>229.223</b>
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>		<b>5</b>	<b>6.441</b>	<b>7.682</b>	<b>168.011</b>	<b>182.139</b>	<b>71.333</b>	<b>253.472</b>
Teljes átfogó eredmény		0	-1.274	-2.617	-7.358	-11.249	-2.512	-13.761
<i>Tárgyévi eredmény</i>		0	0	0	-7.414	-7.414	-93	-7.507
<i>Egyéb átfogó jövedelem</i>		0	-1.274	-2.617	56	-3.835	-2.419	-6.254
Osztalék	17, 19	0	0	0	-5.904	-5.904	-1.650	-7.554
Tőkeemelés	17, 19	0	0	0	-899	-899	2.088	1.189
Tőkeleszállítás	17, 19	0	0	0	0	0	-938	-938
Leányvállalat megszerzése	17, 19	0	0	0	0	0	37.147	37.147
Egyéb		0	0	0	-304	-304	-18	-322
<b>Egyenleg 2023. június 30-án (nem auditált)</b>		<b>5</b>	<b>5.167</b>	<b>5.065</b>	<b>153.546</b>	<b>163.783</b>	<b>105.450</b>	<b>269.233</b>

A 40-97. oldalakon közölt jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik

**KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS**

A 2023. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált)	Jegyzet	2023. június 30- án végződő 6 hónap (nem auditált)	2022. június 30- án végződő 6 hónap (nem auditált)
		millió Ft	millió Ft újramegállapított
<b>Működési cash flow</b>			
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>-7.022</b>	<b>18.514</b>
<i>Korrekciók:</i>			
Részesedés társult vállalkozások eredményéből		-3.202	-1.103
Befektetési tevékenység eredménye		62	9
Eredményben előnyös vételen elszámolt nyereség	28	-1.506	0
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások		14.776	9.108
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok és immateriális javak értékesítésének eredménye		0	-2
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó nyereség (-) / veszteség (+)		-428	11
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása		256	65
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja		1.079	968
Céltartalék változása	22	-16.580	6.716
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása		18.291	-20.867
Külföldi devizák átváltási nyeresége (-) / vesztesége (+)		-15.163	10.974
Társult és közös vállalkozások értékesítésének eredménye		0	-3.287
		<b>-9.437</b>	<b>21.106</b>
<i>A működőtőke változásai</i>			
Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	16	9.734	-8.488
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	15	-25.755	4.632
Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)		-830	-12.714
Szállítók és egyéb kötelezettségek csökkenése	24	-11.064	3.653
Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)		23.558	4.370
Működési tevékenységből származó pénzáramlás		<b>-13.794</b>	<b>12.559</b>
Fizetett jövedelemadó		-6.687	-6.006
<b>Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás</b>		<b>-20.481</b>	<b>6.553</b>

**KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS**

A 2023. június 30-án végződő 6 hónapról – folytatás (nem auditált)	Jegyzet	2023. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)	2022. június 30- án végződő 6 hónap (nem auditált)
		millió Ft	millió Ft újramegállapított
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adott kölcsönök nyújtása		-329	-841
Adott kölcsönök visszafizetése		0	10.229
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	9, 10	-27.963	-33.659
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele		9.416	63.865
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések		-7	-30
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	28	-46.129	-19.935
Befektetés társult és közös vállalkozásokba	14	-106	-8.790
Társult és közös vállalkozások értékesítéséből származó pénzeszköz		0	28.533
Kapott kamatok		518	387
<b>Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás</b>		<b>-64.600</b>	<b>39.759</b>
<b>Pénzügyi műveletekből származó cash flow</b>			
Nem ellenőrző részesedés tőkeemelése	19	1.188	0
Fizetett kamatok		-15.874	-9.251
Hitelfelvétel		76.699	62.559
Hiteltörlesztés		-21.898	-34.634
Tőkeleszállítás		-411	0
Befektetési jegy kibocsátás		16.253	0
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék		-4.906	-10.559
<b>Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás</b>		<b>51.051</b>	<b>8.115</b>
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése (-) / növekedése (+)		-34.030	54.427
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	27	132.620	102.924
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre		-2.843	6.058
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	27	95.747	163.409

## JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

### 1. Általános információ

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

Jelen pénzügyi kimutatásban szereplő adatok – eltérő jelzés hiányában – millió 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 2023. 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:

- **IAS 12 „Nyereségadó” standard módosításai - Egyetlen ügyletből származó eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó** (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 17 “Biztosítási szerződések” standard, beleértve az IFRS 17 standard módosításait** (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 17 “Biztosítási szerződések” standard módosításai - Az IFRS 17 és az IFRS 9 első alkalmazása – Összehasonlító információk** (hatályba lép a 2023. január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard és IFRS Practice Statement 2 módosításai – Számviteli politikák közzététele** (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 8 „Számviteli politika, számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai – Számviteli becslések meghatározása** (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

Az IFRS 17 Biztosítási szerződések standard meghatározott esetekben alkalmazandó a nem biztosítási tevékenységet végző társaságokra is. A Csoport az IFRS 17 vonatkozásában megvizsgálta szerződéseit, és noha egyes szerződések tartalmazzák a biztosítási szerződés egyes jellemzőit, azokra a standard nem alkalmazandó. Jellemzően ilyenek a vevők részére nyújtott garanciák, illetve a pénzügyi garanciák.

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



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

Ezen pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott olyan standardok, valamint meglévő standardok és értelmezések módosításai, amelyek még nem léptek hatályba:

A pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában nem voltak olyan új vagy módosított standardok és értelmezések, amelyeket már az IASB kibocsátott és az EU már elfogadott, de még nem léptek hatályba.

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

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

- **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,
- **IAS 12 „Nyereségadó” standard módosításai – Nemzetközi adóreform – második pillér reformszabályai** (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 7 „Cashflow-kimutatások” és IFRS 7 „Pénzügyi instrumentumok: közzététele,” standard módosításai** – Szállítói finanszírozási megállapodások (hatályba lép a 2024. 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 2024. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 16 „Lízingek” standard módosítása** – Visszlízing ügyletekkel kapcsolatos lízingkötelezettségek (hatályba lép a 2024. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 21 „Az átváltási árfolyamok változásainak hatásai” standard módosításai** – Átválthatóság hiánya (hatályba lép 2025. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A fenti módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Csoport pénzügyi kimutatásait.

### 3. Lényegesebb számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

#### 3.1 A mérlegkészítés alapja

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

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

A pénzügyi kimutatások jóváhagyásáért felelős aláíró személy Noah M. Steinberg (lakcíme: 1121 Budapest, Művész út 2.). A könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy: Waller Kornél (regisztrációs szám: 191944). A Csoport prezentálási pénzneme és az anyavállalat funkcionális pénzneme a magyar forint. A Csoport minden leányvállalat esetében meghatározza a funkcionális pénznemet, és az egyes gazdálkodó egységek az egyedi pénzügyi kimutatásaikban szereplő tételeket az adott funkcionális pénznemben értékelik.

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 kimutatásban. A konszolidált átfogó jövedelemkimutatás tételei az időbeli elhatárolás elve alapján lettek elszámolva. A konszolidált pénzügyi kimutatás magyar (millió) forintban készül. A Csoport tagvállalatainak számviteli, pénzügyi és egyéb nyilvántartásainak vezetése a helyi hatályos törvények és számviteli előírások alapján történik. A Csoport tagjai a helyi beszámolási szabályok szerint összeállított pénzügyi kimutatásaikat az IFRS-nek való megfelelés érdekében módosítják.

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

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

A Társaságot tulajdonosai 2009.10.29-én alapították, melynek tényét a cégbíróság 2009.10.30-án jegyezte be. A Csoport az IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatásokat 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 Csoport 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 Csoport az ellenőrzést nem biztosító részesedéseket a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a saját tőkén belül az anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőkéből elkülönítve mutatja be.

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

Amennyiben egy lányvállalat 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 kimutatásában 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 figyelembevételével. 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 vezetési 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 vezetési 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 Csoport minden felvásárlás esetén megvizsgálja, hogy a felvásárolt társaság megfelel-e az üzleti tevékenység fogalmának.

Annak megítélésére, hogy a felvásárolt társaság megfelel-e az üzleti tevékenység fogalmának, a Csoport alkalmazhatja az opcionális koncentrációs vizsgálatot. Az IFRS előírásainak megfelelően a Csoport minden egyes üzleti kombináció esetében eldöntheti, hogy alkalmazza-e a koncentrációs tesztet.

Amennyiben a koncentrációs teszt feltételei teljesülnek, akkor a megszerzett vállalat nem felel meg az üzleti tevékenység fogalmának. A koncentrációs teszt feltételei akkor teljesülnek, ha a megszerzett bruttó eszközök valós értékének lényegében teljes egésze (legalább 90%) egyetlen azonosítható eszközben vagy egyetlen azonosítható eszköz csoportban koncentrálódik.

Amennyiben a koncentrációs teszt feltételei nem teljesülnek vagy a Csoport az adott felvásárlás esetében nem alkalmazza a koncentrációs tesztet, az IFRS 3 standard általános előírásait (B8-B12D) vizsgálja annak meghatározására, hogy a megszerzett vállalkozás megfelel-e az üzleti tevékenység fogalmának.

Amennyiben a felvásárolt vállalkozás nem felel meg az üzleti tevékenység definíciójának, a felvásárlást a Csoport eszköz akvizícióként számolja el. Ebben az esetben a Csoport azonosítja és megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket és az átvállalt kötelezettségeket. A Csoport a vételárat az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok megvásárlásának időpontjára vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel. Az ügylet kapcsán a Csoport goodwillt nem számol el.

Ha a felvásárolt vállalat megfelel az üzleti tevékenység fogalmának, a leányvállalatok megszerzése az akvizíciós 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- és közös vezetőségű vállalkozásokban

Társult vállalkozásnak minősül az olyan vállalkozás, amelyben a Csoport jelentős befolyással bír, és amely nem leányvállalat, és nem közös vezetőségű 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 közös vállalkozás olyan közös megállapodás, amelynek keretében a megállapodás felett közös ellenőrzést gyakorló felek a megállapodás nettó eszközeire vonatkozó jogokkal rendelkeznek. A közös ellenőrzés egy szerződés felett gyakorolt ellenőrzés szerződésben rögzített megosztása, amely kizárólag akkor áll fenn, ha a releváns tevékenységekkel kapcsolatos döntésekhez az ellenőrzésben részt vevő felek egyhangú hozzájárulása szükséges.

A társult- és a közös vezetőségű vállalkozásokat a Csoport tőkemódszerrel értékeli, amely alapján a befektetést kezdeti megjelenítéskor bekerülési értéken jeleníti meg, majd a könyv szerinti értéket növeli vagy csökkenti a társult- vagy közös vezetőségű vállalkozás akvizíció óta keletkezett eredményének a Csoportot megillető arányos részével. A Csoportnak a társult- és közös vezetőségű vállalkozások eredményéből való részesedését a Csoport a saját eredményében számolja el. A társult- és közös vezetőségű vállalkozástól kapott osztalék a befektetés könyv szerinti értékét csökkenti. A Csoport részesedése a társult- és közös vezetőségű vállalkozások egyéb átfogó

jövedelméből a Csoport saját egyéb átfogó jövedelmében kerül elszámolásra, amely magában foglalja az ingatlanok, gépek és berendezések átértékelésének vagy az átszámítási különbszet változását.

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

- ha a befektetés leányvállalattá válik, a Csoport az IFRS 3 Üzleti kombinációk és az IFRS 10 szerint számolja el befektetését,
- ha a korábbi társult vállalkozásban lévő megtartott érdekeltség már nem minősül jelentős befolyásnak, vagy a korábbi közös vezetésű vállalkozásban lévő részesedés már nem minősül közös ellenőrzésnek, a megtartott részesedést a csoport az IFRS 9 előírásaival összhangban valós értéken értékeli.

A Csoport az eredményben számolja el a következők bármely különbségét:

- a megtartott érdekeltség valós értéke és a társult- vagy közös vezetésű vállalkozásban lévő érdekeltségrész elidegenítéséből származó bevételek; és
- 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- vagy közös vezetésű 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 nyereséggént.

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 alakálják, majd pedig arányosan az egység egyéb eszközeihez rendelik az eszközök nyilvántartási értéke alapján. Goodwillle kapcsolatban elszámolt értékvesztés későbbi időszakokban nem kerül visszaírásra.

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 előnyös vételen elért nyereséget – 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 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.

#### ***3.7.2 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.

#### ***3.7.3 Lakóingatlanok 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 lízingdíjkból 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 „Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)” 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 lízingbe vevő 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.

Az index-től vagy rátától függő lízingdíjakat a Csoport annak az időszaknak az eredményében számolja el, amikor az felmerül.

#### 3.9.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

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

Kivételek a fenti szabály alól a rövid futamidejű lízingek és az olyan lízingek, amelyek esetében a mögöttes eszköz kísértékű. Rövid futamidejű az a lízing, amelynél a lízingfutamidő a kezdőnapon legfeljebb 12 hónap. A vételi opciót tartalmazó lízing nem minősül rövid futamidejű lízingnek. A Csoport kísértékűnek minősíti azokat az eszközöket, amelyek újkori értéke nem haladja meg az 5 000 USD-nek megfelelő forint összeget (pl.: személyi számítógépek, mobil telefonok). A kísértékű eszköz határértékét eszközönként vizsgálja a Csoport. 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 lízingbe vevői 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 lízingbe vevő 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 az általános vagy specifikus hitelfelvételi költségek 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%, a németországi leányvállalatokra pedig 15,825% társasági adókulcs vonatkozik.

#### **3.11.1 Tárgyévi adó**

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

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

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

#### **3.11.2 Halasztott adó**

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

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

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

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

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

### **3.11.3 Tárgyidőszaki fizetendő és halasztott adó**

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

### **3.12 Ingatlanok, gépek és berendezések**

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

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

A saját tulajdonú földterületek esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra.

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

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

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

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

### **3.13 Befektetési célú ingatlanok**

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

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

### 3.14 Immateriális javak

#### 3.14.1 Külön beszerzett immateriális javak

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

#### 3.14.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

Az üzleti kombináció keretében megszerzett és a 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 a Csoport egy olyan adózás-előtti diszkontrátával diszkontálja 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 Csoport a készletek között jellemzően a fejlesztés alatt álló, értékesítési céllal tartott ingatlanokat mutatja ki.

A készletek olyan eszközök:

- amelyet a Csoport a szokásos üzleti tevékenység keretében történő értékesítési céllal szerzett be;
- amelyek az értékesítést megelőzően a termelés, feldolgozás valamely fázisában vannak, vagy az elkészült állapotban értékesítésre várnak;
- amelyeket az értékesítendő termékek előállítása vagy a szolgáltatások nyújtása során fognak felhasználni (anyagok).

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kell megjeleníteni a pénzügyi kimutatásokban. A szokásos üzletmenet során a nettó realizálható érték az eladási ár, csökkentve a befejezés költségeivel és az értékesítés realizálásához szükséges költségekkel. 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 kötelezettségként kerül kimutatásra.

### 3.19 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 „Tartalékok” soron mutatja ki. A fedezeti hatékonytalansághoz kapcsolódó nyereség vagy veszteség az eredmény javára vagy terhére kerül elszámolásra, amely az „Egyéb bevétel” és „Egyéb ráfordítások” soron szerepel az átfogó jövedelem kimutatásban. A korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt és a saját tőkében felhalmozott összegeket akkor sorolja át a Csoport az eredménybe, amikor a fedezett tétel érinti az eredményt, ugyanazon a soron, ahol a fedezett tétel kerül elszámolásra. A Csoport megszünteti a fedezeti ügyletek elszámolását, ha a fedezeti kapcsolat már nem felel meg a minősítési kritériumoknak, vagy amikor a fedezeti instrumentum lejár, eladják, megszüntetik vagy lehívják.

### 3.20 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 effektív kamatláb-módszerrel számított halmozott amortizációjával, és pénzügyi eszközök esetén kiigazítva az esetleges elszámolt veszteséggel.

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

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

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

A kamat elszámolása az effektív kamatláb módszer alkalmazásával történik.

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

### 3.21 Újramegállapítások

A Csoport 2022-ben módosította az átfogó jövedelemkimutatás, a pénzügyi helyzet kimutatás, valamint a cash flow kimutatás bemutatását, annak érdekében, hogy a pénzügyi kimutatások minősége és értelmezhetősége jelentősen javuljon és így a felhasználók számára még hasznosabb információkat nyújtson döntéseik meghozatalához.

A módosításoknak az eredményre, a saját tőkére, illetve a mérlegfőösszegre nem volt hatása, azonban részletesebb bemutatást ad a Csoport pénzügyi helyzetéről, pénzügyi teljesítményéről és cash flow-iról.

A pénzügyi helyzet kimutatás összehasonlító adatai újramegállapítással nem érintettek, mivel az már 2022-ben az új struktúra szerint készült el.

#### a) Az átfogó jövedelemkimutatás újramegállapításai

##### Bevételek

A Csoport bevételei átstrukturálásra, és ennek következtében átnevezésre kerültek, mivel a Csoport úgy véli, hogy ezzel javul az átfogó jövedelemkimutatás átláthatósága.

Az IFRS 16 lízing standard alapján elszámolt befektetési célú ingatlanokból származó bérleti díj átcsoportosításra került a vevői szerződésekből származó árbevételt is magában tartalmazó „Árbevétel” eredmény sorra. Az átsorolás következtében az eredmény sor együttesen tartalmazza a Csoport fő tevékenységéből eredő bevételeket, míg a „Befektetésből származó nyereség/veszteség” soron innentől kezdve csak a befektetési célú ingatlanok kapcsán felmerült eredmény szerepel.

## Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

Az átsorolás miatt szükségessé vált az eredménysorok elnevezéseinek módosítása is, így, a korábban „Befektetésből származó bevétel” mostantól kezdve „Befektetésből származó nyereség (+)/veszteség (-)”-ként jelenik meg, míg az eddigi „Vevői szerződésekből származó árbevétel” ezután „Árbevétel”-ként szerepel.

A Befektetésből származó nyereség (+)/veszteség (-) sor továbbá csökkent a 2022. június 30-án végződő 6 hónapban 196 millió Ft-tal, mivel a nyereségmegosztáshoz tartozó bevétel átsorolásra került a Pénzügyi ráfordítások közé, mint ráfordítás csökkentő tétel.

**Egyéb bevételek, ráfordítások**

Az „Egyéb bevételek” és az „Egyéb ráfordítások” korábban csak a kiegészítő megjegyzések között szerepelt bruttó módon, azonban a beszámoló áttekinthetőségének javítása érdekében már az átfogó jövedelemkimutatásban is bruttó módon szerepeltetjük.

**Derivatívákból származó bevételek és ráfordítások**

A Csoport „Nem realizált árfolyamnyereség/árfolyamveszteség” soron mutatta ki a derivatívákból származó nyereségeket és veszteségeket, azonban a 2022-es újramegállapítás következtében a 2022. június 30-án végződő 6 hónapra eső 152 millió Ft nyereség az alábbiak szerint került átstrukturálásra:

- 182 millió Ft veszteség, az „Egyéb ráfordítások” közé (opciók valós érték átértékelése)
- 30 millió Ft nyereség, a „Pénzügyi bevételek” közé (kamat-swap ügyletek elszámolásának eredménye)

Az átsorolások, valamint az átstrukturálás hatását az alábbi táblázat mutatja be az összehasonlító időszak tekintetében:

	Újramegállapítás előtt 2022.01.01-2022.06.30 millió Ft	Átsorolás millió Ft	Újramegállapított 2022.01.01-2022.06.30 millió Ft
Árbevétel	54.071	14.290	68.361
Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	33.775	-14.486	19.289
Egyéb bevételek (+) és ráfordítások (-)	-2.313	2.313	0
Egyéb bevételek	0	2.214	2.214
Egyéb ráfordítások	0	-4.710	-4.710
Pénzügyi bevételek	3.450	30	3.480
Pénzügyi ráfordítások	-12.109	196	-11.913
Nem realizált árfolyamkülönbözlet	-11.655	153	-11.502
<b>Átsorolás hatása (eredmény)</b>	<b>65.219</b>	<b>0</b>	<b>65.219</b>

**b) A cash flow kimutatás újramegállapításai**

A cash flow kimutatás kiindulási alapja az előző években a Teljes átfogó jövedelem volt, mely tartalmazta az Egyéb átfogó jövedelem értékét is. Ezen tételek korábban visszaforgatásra kerültek a működési cash flowban, mint pénzmozgással nem járó tételek. A Csoport úgy gondolja, hogy a cash flow kimutatás áttekinthetőbb, ha a kiindulási alapról kivonja ezen pénzmozgással nem járó tételeket, és az Adózás előtti eredményből indul ki, így külön korrigáló tétel nem szükséges.

Előző években a kapott, valamint a fizetett kamatok a Működési cash flowban jelentek meg, azonban 2022-től a kapott kamatokat a Befektetési cash flowban, a fizetett kamatokat pedig a Finanszírozási cash flowban jelenítjük meg.

A Befektetési tevékenységből származó cash flow bemutatásánál a Csoport 2022-től az Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök nyújtását, illetve visszafizetését bruttó módon mutatja be.

A korlátozottan felhasználható pénzeszközöket, valamint az Értékesítésre tartott eszközök közé átsorolt pénzeszközöket 2022-től az Egyéb kötelezettségek csökkenése (-)/növekedése(+) soron jelenítjük meg, így módosult a pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenés(-)/növekedése(+).

Az átsorolások, valamint az átstrukturálás hatását az alábbi táblázat mutatja be az összehasonlítható időszak tekintetében:

	Újramegállapítás előtt 2022.01.01-2022.06.30 millió Ft	Átsorolás millió Ft	Újramegállapított 2022.01.01-2022.06.30 millió Ft
<b>Működési tevékenységből származó pénzáramlás</b>	<b>10.129</b>	<b>-3.575</b>	<b>6.554</b>
<b>Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás</b>	<b>38.804</b>	<b>955</b>	<b>39.759</b>
<b>Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás</b>	<b>17.366</b>	<b>-9.251</b>	<b>8.115</b>
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	119.631	-16.707	102.924
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	191.987	-28.578	163.409
<b>Pénz és pénz-egyenértékesek változása</b>	<b>-72.356</b>	<b>11.871</b>	<b>-60.485</b>
<b>Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +</b>	<b>66.299</b>	<b>0</b>	<b>54.428</b>



## 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 tényezőkhöz 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 Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A Csoport a befektetési célú ingatlanjait valós értéken értékeli (10. számú jegyzet), a valós értékben bekövetkező változást az eredménykimutatásban számolja el. Az ingatlanok valós értékelése a valósérték hierarchia 2. és 3. szintjébe sorolható.

Az ingatlanértékelés a diszkontált cash flow technikát alkalmazó bevétel módszeren alapul, amely figyelembe veszi a bérleti díjból (ideértve a bérleti garanciákat is), az ingatlanértékesítésből és egyéb felmerülő kiadásokból származó jövőbeni bevételeket. A cash flow-ban elszámolt maradványértékek meghatározásához használt hozam előzetes megállapodásokon, szándéknyilatkozaton, külső értékbecslők értékelésén vagy piaci ismereteken alapuló becsléseiből adódik. Az alkalmazott ráták a kockázatot is figyelembe veszik. A kockázat mértékét minden ingatlan esetében egyedileg értékelik, annak állapotától függően.

### 4.2 Értékesítésre tartott eszközök

A Csoport jellemzően befektetési célú ingatlanokat vagy befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok eszközeit sorolja át az értékesítési céllal tartott eszközök közé. A IFRS 5 Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszünt tevékenységek standard előírásainak megfelelően az ilyen eszközöket a Csoport a könyv szerinti érték és az értékesítési költséggel csökkentett valós érték közül az alacsonyabb értéken mutatja ki. Ahogy a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása során, úgy az értékesítésre tartott eszközök értékesítési költséggel csökkentett valós értékének meghatározása során is becslésekkel és feltételezésekkel él a vezetés.

### 4.3 Vevőkövetelések értékvesztése

A vevői egyenlegekre elszámolt értékvesztések múltbeli nemteljesítési rátán alapulnak, miközben figyelembe veszi azokat az előre tekintő makrogazdasági adatokat, amelyek jellemzik az iparágat (16. számú jegyzet).

### 4.4 Készletek

A Csoport birtokában lévő készletek fordulónapi értékének meghatározásakor fejlesztési piacról származó aktuális piaci árakat, a várható eladási árakat, valamint a Csoport által kötött előzetes értékesítési szerződésekből származó információkat veszi figyelembe. A leírás számításánál alkalmazott feltételezések főként az adott piaci szegmensben érvényes ingatlanpiaci árakon alapulnak. A készletek között szereplő földterületek értéke függ attól, hogy az adott földterület alkalmas-e a Csoport jelenlegi és jövőbeni működésének szükségleteire a vezetés becslése alapján.

### 4.5 Funkcionális pénznem

Egy leányvállalat funkcionális pénznemének meghatározása során a Csoport vezetése a releváns standard által meghatározott elsődleges és másodlagos tényezőket veszi figyelembe, ugyanakkor előfordulhatnak olyan esetek, amikor az elsődleges és másodlagos jellemzők keverednek. Ilyen esetekben bizonyos a vezetés legjobb belátása alapján határozza meg azt a funkcionális pénznemet, amely legjobban tükrözi a lebonyolított ügyletek, események és feltételek gazdasági hatásait.

## 5. Árbevétel

A Csoport tárgyévi üzemeltetés és szolgáltatás árbevétele a folytatódó tevékenységek esetében az alábbiak szerint alakult:

	<b>2023. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)</b>	<b>2022. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)</b>
	millió Ft	millió Ft újramegállapított
<b>Lízing standard alapján elszámolt bevétel</b>		
Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	14.631	14.290
<b>Vevői szerződésekből származó árbevétel</b>		
Lakóingatlanok értékesítése	29.026	46.835
Ingatlan üzemeltetés árbevétele	3.029	3.204
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	0	3
Szállodai szolgáltatás árbevétele	1.595	1.179
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	236	309
Alapkezelői tevékenység árbevétele	23	201
Tervezői, építész-mérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	43	24
Marketing szolgáltatás árbevétele	77	58
Egyéb árbevétel	289	2.258
	<u>34.318</u>	<u>54.071</u>
	<u><b>48.949</b></u>	<u><b>68.361</b></u>

A Csoport a bérbeadott ingatlanokból származó árbevételt lineáris módon, a lízing teljes futamideje alatt számolja el.

A lakóingatlanok értékesítéséből származó árbevételt a Csoport akkor számolja el, amikor a teljesítési kötelek kielégítésre kerültek. A lakóingatlanok értékesítése során a teljesítési kötelek akkor tekinthetők kielégítettnek, amikor a használatba vételi engedély rendelkezésre áll, a lakások átadása megtörtént és a vevő a vételárat megfizette. A vevők által fizetett előlegeket a Csoport szerződéses kötelezettségként mutatja ki a „Vevőktől kapott előlegek” mérleghelyen. Az vevőktől kapott előlegek árbevételként akkor kerülnek elszámolásra, amikor az előzőekben nevesített feltételek teljesülnek.

A Csoport megvizsgálta a szerződéseket, és megállapította, hogy azok nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst.

A szerződéses kötelezettségekkel kapcsolatos mozgásokat az alábbi tábla szemlélteti:

	millió Ft
<b>Nyitó egyenleg 2023.01.01-én</b>	<b>55.277</b>
Kapott előleg	41.811
Elszámolás bevételeibe	-33.795
Átértékelés	-1.107
<b>Záró egyenleg 2023.06.30-án (nem auditált)</b>	<b>62.186</b>

**6. Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)**

Jegyzet	2023. június 30-án	2022. június 30-án
	végződő 6 hónap (nem auditált)	végződő 6 hónap (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft újramegállapított
Befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének eredménye	29	0
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége (+) /vesztesége (-)		864
Befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése	10	19.246
Egyéb (nem jelentős tételek összesítve)		468
	<b>-18.291</b>	<b>19.289</b>

**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, melyek tevékenységükkel a többi szegmens működését támogatják, beleértve az adminisztratív, tervezési, műszaki tanácsadási, vagyionkezelési és holding, valamint 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 2023. június 30-án végződő időszakról	Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés	Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés	Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés	Ingatlan kivitelezés	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés	Egyéb	Szegmensek közötti kiszűrések	Összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft t	millió Ft
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	-8.260	-6.866	-3.165	0	0	0	0	0	0	-18.291
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Befektetési célú bevétel összesen</b>	<b>-8.260</b>	<b>-6.866</b>	<b>-3.165</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-18.291</b>
Csoporton kívülről származó árbevétel	9.338	2.880	4.471	1.636	0	355	29.982	287	0	48.949
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	4	7	8	34	0	2.503	844	4	-3.404	0
<b>Árbevétel összesen</b>	<b>9.342</b>	<b>2.887</b>	<b>4.479</b>	<b>1.670</b>	<b>0</b>	<b>2.858</b>	<b>30.826</b>	<b>291</b>	<b>-3.404</b>	<b>48.949</b>
Finanszírozási bevételek	194	4	415	8	0	438	990	57	0	2.106
Finanszírozási ráfordítások	-3.796	-424	-2.646	-75	0	-3.759	-3.687	-2.335	0	-16.722
Adózás előtti eredmény	-3.831	-3.710	434	637	0	-4.291	5.045	-1.306	0	-7.022
Nyereségadó	1.625	559	451	14	0	-285	-2.883	34	0	-485
<b>Eszközök összesen</b>	<b>437.125</b>	<b>100.746</b>	<b>132.069</b>	<b>7.287</b>	<b>0</b>	<b>38.718</b>	<b>386.587</b>	<b>27.728</b>	<b>0</b>	<b>1.130.260</b>
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	212.465	27.654	75.685	3.586	0	214.501	244.504	82.632	0	861.027
Értékcsökkenés és amortizáció	-233	-45	-39	-110	0	-255	-326	-71	0	-1.079
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	0	0	111	0	0	223	2.868	0	0	3.202
Részesedések társult vállalkozásokban	0	0	25.817	0	0	6.394	16.521	0	0	48.732

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

<b>Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2022. június 30-án végződő időszakról (nem auditált)</b>	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
újramegállapított	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	10.192	4.428	3.611	0	0	0	0	1.058	0	19.289
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	162	0	0	0	0	0	0	0	-162	0
<b>Befektetési célú bevétel összesen</b>	<b>10.354</b>	<b>4.428</b>	<b>3.611</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.058</b>	<b>-162</b>	<b>19.289</b>
Csoporton kívülről származó árbevétel	10.102	2.332	4.013	1.210	3	1.047	47.501	2.153	0	68.361
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	1.359	2	2	0	0	1.676	1.019	0	-4.058	0
<b>Árbevétel összesen</b>	<b>11.461</b>	<b>2.334</b>	<b>4.015</b>	<b>1.210</b>	<b>3</b>	<b>2.723</b>	<b>48.520</b>	<b>2.153</b>	<b>-4.058</b>	<b>68.361</b>
Finanszírozási bevételek	911	16	468	0	0	347	1.404	334	0	3.480
Finanszírozási ráfordítások	-3.672	-413	-2.253	-66	0	-2.328	-2.335	-846	0	-11.913
Adózás előtti eredmény	6.934	3.754	903	30	8	-1.981	8.773	93	0	18.514
Nyereségadó	-771	-1.720	-180	3	-1	-297	-2.159	-294	0	-5.419
<b>Eszközök összesen</b>	<b>337.812</b>	<b>94.719</b>	<b>148.873</b>	<b>4.962</b>	<b>170</b>	<b>84.094</b>	<b>262.239</b>	<b>36.402</b>	<b>0</b>	<b>969.271</b>
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	233.381	44.300	93.777	4.117	10	131.889	182.055	50.518	0	740.047
Értékcsökkenés és amortizáció	-159	-29	-17	-101	0	-119	-143	-400	0	-968
Részesevés társult vállalkozások eredményéből	0	0	-388	0	0	57	1.434	0	0	1.103
Részesevések társult vállalkozásokban	0	0	25.850	0	0	4.367	11.848	0	0	42.065

A szegmens riport a megfelelő eredménykimutatás sorokon tartalmazza a megszűnő tevékenységek eredményét.

## Földrajzi információk

	Árbevétel csoporton kívüli vevőktől		Befektetett eszközök *	
	2023. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)	2022. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)	2023. június 30. (nem auditált)	2022. június 30. (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft újramegállapított	millió Ft	millió Ft
Magyarország	11.218	19.969	283.419	265.797
Lengyelország	37.628	48.389	206.776	182.234
Németország	103	0	150.489	0
Bulgária	0	3	0	0
	<b>48.949</b>	<b>68.361</b>	<b>640.684</b>	<b>448.031</b>

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

A Csoportnak sem 2023-ban, sem 2022-ben nem volt olyan vevője, melytől az árbevétel 10%-át meghaladó összegű árbevétele származott.

## 8. Jövedelemadók

### 8.1 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
<b>Tárgyévi adókövetelések</b>		
Adó túlfizetés	2.567	1.897
	<b>2.567</b>	<b>1.897</b>
<b>Tárgyévi adókötelezettségek</b>		
Fizetendő jövedelemadó	1.016	3.232
	<b>1.016</b>	<b>3.232</b>

### 8.2 Halasztott adók egyenlege

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
<b>Átmeneti eltérések adóhatása jogcímenként</b>		
Tárgyi eszközök	-2.320	-2.151
Készletek	1.734	-1.607
Kamat-swap ügyletek	-512	-637
Kötvények, hitelek átértékelése	-1.620	-1.258
Adott kölcsönök átértékelése	12	1
Céltartalékok	1.727	2.297
Kétes követelések	68	40
Halasztott bevételek	-49	-52
Társult vállalkozások	-2.565	-2.357
Hosszú lejáratú befektetések	46	54
Befektetési célú ingatlanok	-27.430	-13.101
Egyéb	-2.896	-391
	<b>-33.805</b>	<b>-19.162</b>
<b>Fel nem használt továbbvihető veszteség</b>		
Továbbvihető veszteségre jutó adó	4.725	3.640
	<b>-29.080</b>	<b>-15.522</b>

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



## Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

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

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Halasztott adó eszközök	8.366	8.342
Halasztott adó kötelezettségek	37.446	23.864
Nettó halasztott adó kötelezettség	-29.080	-15.522

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

	Alkalmazandó társasági adókulcs %
Bulgária	10
Lengyelország	19
Magyarország	9
Németország	15,8

## 9. Ingatlanok, gépek és berendezések

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Bekerülési érték	19.036	18.191
Halmazott értékcsökkenés	-6.184	-5.228
	12.852	12.963
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5.316	5.424
Gépek és berendezések	2.040	2.072
Folyamatban lévő beruházások	756	715
Használatijog-eszközök	4.740	4.752
<i>ebből ingatlan</i>	3.795	3.672
<i>ebből gépjármű</i>	945	1.080
	12.852	12.963

	Használatijog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
<b>Bekerülési érték</b>					
Egyenleg 2021. 12.31-én	5.843	6.848	3.129	716	16.536
Növekedés	804	983	1.141	2.152	5.080
Leányvállalat vásárlása során szerzett	0	0	424	0	424
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közül	0	88	0	0	88
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	0	-1.308	-176	-1	-1.485
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	0	-2.124	-2.124
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-293	-198	-407	-28	-926
Lízing újraértékelés	160	0	0	0	160
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	308	33	126	0	467
Csökkenés kifutott lízingek miatt	-27	0	0	0	-27
Egyenleg 2022.12.31-én	6.795	6.446	4.237	715	18.193
Növekedés	253	23	270	334	880
Leányvállalat vásárlása során szerzett	179	94	377	0	650
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közül	0	0	0	0	0
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	0	0	0	0	0
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	0	-293	-293
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-923	-121	-59	0	-1.103
Lízing újraértékelés	918	0	0	0	918
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	-130	-19	-52	0	-201
Csökkenés kifutott lízingek miatt	-8	0	0	0	-8
Egyenleg 2023.06.30-án (nem auditált)	7.084	6.423	4.773	756	19.036

<b>Halmozott értékcsökkenés</b>					
Egyenleg 2021. 12.31-én	1.287	1.427	1.438	0	4.152
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	961	241	635	0	1.837
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	-4	0	-4
Cégvásárlás során szerzett értékcsökkenési leírás	0	0	369	0	369
Kivezetés	-291	-9	-219	0	-519
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	0	-639	-135	0	-774
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	83	7	79	0	169
Egyenleg 2022.12.31-én	2.040	1.027	2.163	0	5.230
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	599	89	299	0	987
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0	0	0
Cégvásárlás során szerzett értékcsökkenési leírás	0	27	338	0	365
Kivezetés	-259	-32	-31	0	-322
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	0	0	0	0	0
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	-36	-4	-36	0	-76
Egyenleg 2023.06.30-án (nem auditált)	2.344	1.107	2.733	0	6.184
<b>Nettó érték</b>					
Egyenleg 2022.12.31-én	4.755	5.419	2.074	715	12.963
Egyenleg 2023.06.30-án (nem auditált)	4.740	5.316	2.040	756	12.852

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 elszámolni.

**10. Befektetési célú ingatlanok**

	<b>Befektetési célú ingatlanok</b>	<b>Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások</b>	<b>Összesen</b>
	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Befektetési célú ingatlanok értéke 2021.12.31-én	270.206	71.098	341.304
Beruházási ráfordítások	0	47.307	47.307
Eszközök átértékelése	18.604	7.403	26.007
Elkészült beruházások	17.893	-17.893	0
Leányvállalat vásárlása során szerzett	28.132	0	28.132
Értékesítésre tartott eszközök közé átsorolás	-23.069	0	-23.069
Készletek közé átsorolás	0	-9.650	-9.650
Tárgyi eszközök közé átsorolás	0	-88	-88
Devizás átértékelés hatása	5.689	2.374	8.063
Befektetési célú ingatlanok értéke 2022.12.31-én	317.455	100.551	418.006
Beruházási ráfordítások	6.454	21.486	27.940
Vásárlás	2.729	0	2.729
Eszközök átértékelése	-19.307	-316	-19.623
Elkészült beruházások	35.092	-35.092	0
Leányvállalat vásárlása során szerzett	0	149.070	149.076
Devizás átértékelés hatása	-1.070	-4.705	-5.775
Befektetési célú ingatlanok értéke 2023.06.30-án (nem auditált)	341.359	230.994	572.353

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

A befektetési célú ingatlanok közül a biztosítékkal terhelt ingatlanok valós értéke 2023. június 30-án 486.477 millió Ft (2022. december 31-én: 343.508 millió Ft).

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

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, két befektetési célú ingatlan kivételével 906 millió Ft értékben, amelyek a valós érték hierarchia 2. szintjén helyezkednek el. Átsorolás a valós érték hierarchia szintjei között 2023. I. félévében nem történt. Az értékelési technikák tekintetében nem történt változás. A befektetési célú ingatlanok valós érték változása az átfogó jövedelemkimutatásban a „Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)” soron jelenik meg.

A magyarországi és németországi ingatlanok esetében a külső értékeléseket megfelelő szakmai minősítéssel rendelkező értékelők végezték el, akiknek az értékelendő befektetési célú ingatlan körzetében és kategóriájában közelmúltbeli tapasztalatai vannak. A lengyelországi ingatlanok valós értéke az igazgatóság jóváhagyásával készül, mely során felhasználásra kerülnek ismert piaci tranzakciók, ajánlatok, előszerződéses, valamint az értékelésben résztvevők iparági ismeretei és tapasztalatai. A lengyelországi és németországi befektetési célú ingatlanok közül külső értékelő által meghatározott ingatlanok értéke 151.123 millió Ft.

Az értékelések során nem megfigyelhető inputnak minősül az értékelések során alkalmazott diszkontráta. Az értékelések során alkalmazott diszkontráták a következő tartományba esnek 3,4%-10% (2022: 5%-10%).

## 11. Goodwill

	<b>Goodwill</b>
	millió Ft
<b>Bekerülési érték</b>	
2021. december 31-én	607
2022. december 31-én	607
2023. június 30-án (nem auditált)	607
<b>Halmazott értékvesztés</b>	
2021. december 31-én	28
Tárgyévi értékvesztés	0
2022. december 31-én	28
Tárgyévi értékvesztés	0
2023. június 30-án (nem auditált)	28
<b>Nettó érték</b>	
2022. december 31-én	579
2023. június 30-án (nem auditált)	579

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	<b>2023. június 30.</b>	<b>2022. december 31.</b>
	<b>(nem auditált)</b>	
	millió Ft	millió Ft
Ingtalanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	579	579
Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	0	0
	<u>579</u>	<u>579</u>

Goodwillt 2009-ben a Társaság leányvállalatainak felvásárlásakor mutatott ki a Csoport. A 2023. június 30-án kimutatott goodwill a WING Zrt. 2009-ben történt felvásárlásához kapcsolódik.

## 12. Immateriális javak

A tárgyidőszakban az immateriális javak nem változtak jelentős mértékben, a csökkenésüket a külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása okozta.

### 13. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2023. június 30-án a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2023.06.30 (nem auditált)	2022.12.31
A93 Property Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Airport City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Airport City Phase B Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ANDRÁSSY PALOTA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ASPECTUS ARCHITECT Zrt.	építészmérnöki tevékenység	Magyarország	93,71	93,71
Aurora Alapok Alapja	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Báthory Utca Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
BUILDWING Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00	100,00
BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
EAST GATE BUSINESS PARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ECOSERWING Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
ECOTRANS INGATLAN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
EURÉKA PARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
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. Alapok Alapja	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00	100,00
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 III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING IV. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Living Alapok Alapja	alapkezelés	Magyarország	100,00	100,00
LIVING-Service Kft.	építmény üzemeltetés	Magyarország	100,00	100,00
LIVING-Szabolcs Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00	55,00
LOGIWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Magnum Hungaria Invest Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
MEDIUS Tours Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
MEVINVEST Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
ParkWest 2 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00	55,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROPWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00



Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2023.06.30 (nem auditált)	2022.12.31
PROWINEMP Munkavállalói Rész tulajdonosi Program Szervezet	MRP Szervezet	Magyarország	0,00	0,00
PW3 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00	55,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
RPORT COURT Kft. (2022.02.04 előtt BCE Universitas Kft.)	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
S-HOTEL Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Skylight City 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 Zrt.	üzletviteli tanácsadás, ingatlankezelés	Magyarország	100,00	100,00
TSZ DEVELOPMENT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ PORTFOLIO Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00	100,00
V 45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINASSET Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINCENTER EUROPE Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINCITY Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
WINDEVELOP PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINERSZ-ING Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
WING IHC Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WING Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	98,60	98,40
WINGEUROPE Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WING INTERNATIONAL Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINGLINE Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
WINGPROP Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINGSERVE Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
WINHUN PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINMEGA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINPARK PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINPORT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
WINSZERIM Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINSZIM Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINTSZ Kft.	vagyonkezelés	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 MÉDIA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPROPA CENTER 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	100,00	100,00
Lisala Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	94,50	94,50

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2023.06.30 (nem auditált)	2022.12.31
Echo Investment S.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	66,00	66,00
"Avatar - "Grupa Echo" Sp. z o.o." SKA	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
City Space - GP Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
City Space Management Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Cornwall Investments Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Dagnall Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Doxent Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. SKA	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.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Aurus Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Galaxy - "Grupa Echo" Sp. z o.o. SKA	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	vagyonkezelés	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. w likwidacji	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Opolska Business Park - "Grupa Echo" 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
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.	vagyonkezelés	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 - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. SKA	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	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.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2023.06.30 (nem auditált)	2022.12.31
Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Park Rozwoju III - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Perth Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
PHS - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Potton Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Princess Investment Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	csoporthoz tartozás	Lengyelország	100,00	100,00
12 -Projekt Echo 127 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
React - Dagnall Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt CS Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt Echo - 104 Sp. z o.o. w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	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.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	csoporthoz tartozás	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. w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	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.	vagyongkezelés	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

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2023.06.30 (nem auditált)	2022.12.31
Projekt 140 - Grupa Echo 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 Echo - 93 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	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.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Pure Systems Sp. z o.o. w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Q22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Sagittarius - "Grupa Echo" - 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.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.K.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Senja 2 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Stranraer Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Strood Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Swanage Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Symetris - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. SKA	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 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	100,00
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
DKR Echo Investment sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
DKR Echo Invest S.A.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	100,00
DKRA Echo sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Archicom S.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	79,79	74,32
Archicom Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Consulting sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2023.06.30 (nem auditált)	2022.12.31
Bartoszowice 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Poznań sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Holding sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Jagodno sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Space Investment Strzegomska 3 Kamińskiego sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
AD Management sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2023.06.30 (nem auditált)	2022.12.31
Archicom Asset Management sp. z o.o.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Fin sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Altona Investments sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom RW sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Archicom Wrocław sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Archicom Łódź sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Archicom Warszawa sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Mioga Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Archicom Advisory Services sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
WINGWERT-GCP GmbH	vagyonkezelés	Németország	90,00	90,00
Bauwert AG	ingatlan forgalmazás	Németország	60,00	0,00
Bauwert Fidicinstraße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert Berliner Straße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert Segelfliegerdamm GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert Neues Ufer GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert Wildau Dahmeufer GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert Management Düsseldorf II GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert Verwaltungs GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert GÜ und Projektentwicklungs GmbH & Co.KG	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert Storkow GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert B1/B2 GmbH & Co. KG	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert C1/C2 GmbH & Co. KG	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert Wildbergplatz GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert Rheingaustraße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
DaKaRo Geschäftsführungs GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
DaKaRo Liegenschaftsentwicklungs GmbH & Co.KG	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert Invest Projekt X GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00
Bauwert Invest Projekt XI GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	100,00	0,00

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

A németországi leányvállalatokat a Csoport a Bauwert AG-n keresztül tulajdonolja, amelyben a Csoport 60%-os részesedéssel rendelkezik.

\*A PROWINEMP Munkavállalói Résztulajdonosi Program Szervezetet (Szervezet) tulajdonosai a javadalmazási program résztvevői. A Szervezet a konszolidált kimutatásokban a vonatkozó IFRS 2 Részvényalapú kifizetés standard alapján kerül bemutatásra.

## 14. Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban

A Társaság közös vezetésű és társult vállalkozásai 2023. június 30-án a következők:

Vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			2023.06.30. (2022.12.31.)
AKKO Invest Nyrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	30,10 (30,10)
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	30,00 (30,00)
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)
Pimech Invest Sp.z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
M2 Hotel Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Kraków JP II Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
M2 Biuro Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R SPV 10 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Kraków Zabłocie Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Kraków Młyńska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Poznań Dmowskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Hotel Wrocław Bardzka Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Opaczewska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)

A Vezetés megállapította, hogy a közös vállalatok felett – a tulajdoni hányadtól függetlenül – nincs meg a Csoport egyoldalú képessége azok irányítására, így azokat tőke módszerrel vonja be a konszolidált pénzügyi kimutatásokba.

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

### **Társult vállalkozások**

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Forgóeszközök	11.585	12.606
Befektetett eszközök	22.183	22.004
Eszközök összesen	<u>33.768</u>	<u>34.610</u>
Rövid lejáratú kötelezettségek	8.428	10.318
Hosszú lejáratú kötelezettségek	17.733	17.391
Kötelezettségek összesen	<u>26.161</u>	<u>27.709</u>
Nettó eszközök	<u>7.607</u>	<u>6.901</u>
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	<u>2.290</u>	<u>2.077</u>
	<b>2023. június 30-án</b> <b>végződő 6 hónap</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. június 30-án</b> <b>végződő 6 hónap</b> <b>(nem auditált)</b>
	millió Ft	millió Ft
Összes árbevétel és befektetési célú bevétel	<u>15.621</u>	<u>11.276</u>
Tárgyidőszaki eredmény összesen	<u>320</u>	<u>360</u>
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	<u>98</u>	<u>108</u>



**Közös vezetésű vállalkozások**

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Forgóeszközök	23.683	22.520
Befektetett eszközök	414.674	399.149
Eszközök összesen	<u>438.357</u>	<u>421.669</u>
Rövid lejáratú kötelezettségek	21.452	26.003
Hosszú lejáratú kötelezettségek	277.969	262.985
Kötelezettségek összesen	<u>299.421</u>	<u>288.988</u>
Nettó eszközök	<u>138.936</u>	<u>132.681</u>
A Csoport részesedése közös vezetésű vállalkozásainak nettó eszközeiből	<u>42.337</u>	<u>40.813</u>
	<b>2023. június 30-án</b> <b>végződő 6 hónap</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. június 30-án</b> <b>végződő 6 hónap</b> <b>(nem auditált)</b>
	millió Ft	millió Ft
Összes árbevétel és befektetési célú bevétel	<u>22.290</u>	<u>10.079</u>
Tárgyidőszaki eredmény összesen	<u>9.184</u>	<u>3.489</u>
A Csoport részesedése közös vezetésű vállalkozásainak eredményéből	<u>2.979</u>	<u>1.047</u>

A társult és közös vezetésű vállalatok vételára eltért a megszerzésekori nettó eszközeinek értékétől, amely miatt a nyilvántartási érték 4.105 millió Ft-tal meghaladja a Csoportra jutó saját tőke értékét.

## 15. Készletek

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Lakóingatlan fejlesztés aktivált költségei	268.187	143.619
Lakóingatlan fejlesztési céllal tartott telek	8.936	10.846
Áruk	383	327
Alapanyagok	17	17
	<b>277.523</b>	<b>154.809</b>

## 16. Vevők és egyéb követelések

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Vevőkövetelések	7.266	8.660
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-1.485	-1.594
	<b>5.781</b>	<b>7.066</b>
Aktív időbeli elhatárolások	1.906	992
Kedvezményes időszakra jutó vételár elhatárolás	540	578
ÁFA követelés	5.778	8.514
Adott előleg, foglaló	16.720	18.086
Osztalék előleg	0	2.233
Egyéb adó- és járulékos követelések	620	90
Lízing követelés	15	0
Engedményezésből eredő követelés	14	16
Leányvállalat értékesítéséből származó követelés	0	6.727
Egyéb nem jelentős követelések	616	999
	<b>26.209</b>	<b>38.235</b>
	<b>31.990</b>	<b>45.301</b>

## 17. Felhalmozott eredmény

	<b>2023. első félév (nem auditált)</b>	<b>2022. első félév (nem auditált)</b>
	millió Ft	millió Ft
<b>Nyitó egyenleg (december 31.)</b>	<b>168.011</b>	<b>148.091</b>
A Társaság tulajdonosaira jutó eredmény	-7.358	9.577
Osztalékfizetés	-5.904	-10.559
Nem ellenőrző részesedés növekedése	0	-981
Tőkeemelés mértéke	-899	-17
Egyéb	304	0
<b>Záró egyenleg (június 30.)</b>	<b>153.546</b>	<b>146.111</b>

## 18. Tartalékok

	<b>2023. első félév (nem auditált)</b>	<b>2022. első félév (nem auditált)</b>
	millió Ft	millió Ft
<b>Nyitó egyenleg (december 31.)</b>	<b>6.441</b>	<b>-3.245</b>
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	-1.392	6.390
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	118	-575
<b>Záró egyenleg (június 30.)</b>	<b>5.167</b>	<b>2.570</b>

A kamat-swap ügyletek értéke a tárgyévben 1.392 millió Ft-tal csökkent, ennek következtében a hozzá kapcsolódó halasztott adó 118 millió Ft-tal növelte a tartalékok értékét.

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.

## 19. Nem ellenőrző részesedések

	<b>2023. első félév (nem auditált)</b>	<b>2022. első félév (nem auditált)</b>
	millió Ft	millió Ft
<b>Nyitó egyenleg (december 31.)</b>	<b>71.333</b>	<b>66.788</b>
Tőkeemelés mértéke	2.088	17
Tőkeleszállítás	-938	0
Nem ellenőrző részesedés után fizetett osztalék	-1.650	-2.497
Nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-2.512	3.610
Leányvállalat megszerzése	37.147	1.119
Nem ellenőrző részesedés növekedése	0	980
Egyéb	-18	0
<b>Záró egyenleg (június 30.)</b>	<b>105.450</b>	<b>70.017</b>

## 20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

	<b>2023. június 30. (nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Hitelek és kölcsönök	383.471	221.864
Tartozások kötvénykibocsátásból	241.972	241.362
Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	21.973	21.266
Nyereségmegosztásból származó kötelezettség	1.261	1.340
	<b>648.677</b>	<b>485.832</b>
Rövid lejáratú	151.691	92.078
Hosszú lejáratú	496.986	393.754
	<b>648.677</b>	<b>485.832</b>

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 hitelszerződések hosszú lejáratúak, futamidejük többnyire 3 és 10 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 Növekedési Kötvényprogram keretében kibocsátott kötvények kapcsán bizonyos esetekben a kezdeti való érték eltért a tranzakciós ártól. Ezt a különbséget a Csoport a kötvények amortizált bekerülésének részeként, a „Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból” soron jeleníti meg. 2023. június 30-án az eredményben még el nem számolt különbséget 4.509 millió Ft (2022.12.31: 4.824 millió Ft).

Az Anyavállalat esetében a hitelminősítést a Scope Ratings GmbH (Hitelminősítő) végzi. A Hitelminősítő 2023 januárjában elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen fenntartotta a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.

#### A Csoport kötvényállománya 2023.06.30-án:

Kötvény megnevezése	ISIN kód	Devizanem	Kibocsátás dátuma	Lejárat dátuma	Kamatláb	Tőketörlesztés ütemezése
WINGHOLDING 2024/I	HU0000359070	EUR	2019.07.11	2024.07.11	FIX 4%	Lejáratkor
WINGHOLDING 2024/II	HU0000359088	HUF	2019.07.11	2024.07.11	FIX 4%	Lejáratkor
WINGHOLDING 2030/I	HU0000359666	HUF	2020.05.20	2030.05.20	FIX 3,5%	Amortizálódó
WINGHOLDING 2031/I	HU0000360805	HUF	2021.09.22	2031.09.22	FIX 3%	Amortizálódó
WINGHOLDING 2032/I	HU0000361357	HUF	2022.02.17	2032.02.17	FIX 5%	Amortizálódó
WINGHOLDING 2025/I	HU0000361795	EUR	2022.07.11	2025.07.11	FIX 5%	Lejáratkor
WINGHOLDING 2026/I	HU0000362728	EUR	2023.06.29	2026.09.29	FIX 5%	Lejáratkor
2/2021	PL0017000061	PLN	2021.11.10	2025.11.10	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
1/2019	PLECHPS00308	PLN	2019.04.11	2023.04.11	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
1/2020	PLO017000012	PLN	2020.06.02	2024.05.31	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
1/2021	PLO017000046	PLN	2021.03.17	2025.03.17	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
11/2022	PLO017000079	PLN	2022.12.08	2027.12.08	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
I sorozat kibocsátás	PLECHPS00274	PLN	2018.10.11	2023.11.08	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
J and J2 sorozat kibocsátás	PLECHPS00290	PLN	2019.02.18	2023.09.21	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
K sorozat kibocsátás	PLECHPS00324	PLN	2022.02.01	2025.01.10	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
L sorozat kibocsátás	PLECHPS00332	PLN	2022.03.17	2026.02.22	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
M sorozat kibocsátás	PLECHPS00340	PLN	2022.05.27	2026.04.27	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
N sorozat kibocsátás	PLECHPS00357	PLN	2022.07.21	2026.06.27	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
O sorozat kibocsátás	PLECHPS00365	PLN	2022.10.14	2026.09.06	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
1P/2021	PLO017000053	PLN	2021.04.22	2024.10.22	FIX 5%	Lejáratkor
1E/2020	PLECHPS00316	EUR	2020.10.23	2024.10.23	FIX 4,5%	Lejáratkor
2I/2023	PLO017000087	PLN	2023.05.24	2028.05.24	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
B sorozat kibocsátás	-	EUR	2017.06.13	2032.06.30	10% 2%	Lejáratkor
D sorozat kibocsátás	-	EUR	2017.12.22	2032.06.30	10% 2%	Lejáratkor
M4/2019	PLARHCM00073	PLN	2019.06.14	2023.06.14	Wibor 3M + felár	Lejáratkor
M6/2022	PLO221800090	PLN	2022.03.16	2024.03.15	Wibor 3M + felár	Lejáratkor
M7/2023	PLO221800108	PLN	2023.03.17	2025.03.17	Wibor 3M + felár	Lejáratkor

## A Csoport kötvénymozgásai 2023 első félévében:

ISIN kód	Deviza	Nyitó állomány			Záró állomány		Nyitó állomány 2023.01.01 millió Ft	Záró állomány 2023.06.30 millió Ft
		2023.01.01	Kibocsátás	Lejárat	2023.06.30	Deviza		
		Deviza	Névérték				Amortizált bekerülési érték	Amortizált bekerülési érték
HU0000359070	EUR	23.950.000	0	0	23.950.000		9.732	9.211
HU0000359088	HUF	3.831.000.000	0	0	3.831.000.000		3.889	3.970
HU0000359666	HUF	54.700.000.000	0	0	54.700.000.000		55.399	54.475
HU0000360805	HUF	25.300.000.000	0	0	25.300.000.000		24.787	25.208
HU0000361357	HUF	9.000.000.000	0	0	9.000.000.000		9.124	8.909
HU0000361795	EUR	18.348.000	0	0	18.348.000		7.069	6.801
HU0000362728	EUR	0	4.400.000	0	4.400.000		0	1.626
PL0017000061	PLN	172.000.000	0	0	172.000.000		14.936	14.631
PLECHPS00308	PLN	96.510.000	0	-96.510.000	0		8.452	0
PLO017000012	PLN	70.000.000	0	0	70.000.000		6.033	5.949
PLO017000046	PLN	195.000.000	0	0	195.000.000		17.212	16.967
PLO017000079	PLN	180.000.000	0	0	180.000.000		15.483	14.790
PLECHPS00274	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000		4.338	4.253
PLECHPS00290	PLN	33.832.000	0	0	33.832.000		2.974	2.930
PLECHPS00324	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000		4.501	4.405
PLECHPS00332	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000		4.442	4.370
PLECHPS00340	PLN	40.000.000	0	0	40.000.000		3.486	3.387
PLECHPS00357	PLN	40.000.000	0	0	40.000.000		3.419	3.260
PLECHPS00365	PLN	25.000.000	0	0	25.000.000		2.211	2.131
PLO017000053	PLN	151.000.000	0	0	151.000.000		13.010	12.727
PLECHPS00316	EUR	40.000.000	0	0	40.000.000		16.150	14.944
PLO017000087	PLN	0	140.000.000	0	140.000.000		0	11.451
- (B sorozat kibocsátás)	EUR	1.800.000	0	0	1.800.000		853	790
- (D sorozat kibocsátás)	EUR	1.000.000	0	0	1.000.000		460	439
PLARHCM00073	PLN	60.000.000	0	-60.000.000	0		5.244	0
PLO221800090	PLN	110.000.000	0	0	110.000.000		9.436	9.206
PLO221800108	PLN	0	62.000.000	0	62.000.000		0	5.142

## 21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
<b>Egyéb pénzügyi kötelezettségek</b>		
Kamat-swap ügyletek	3	0
Vételi opció	0	4.394
Saját tőkének nem minősülő befektetési jegyek	15.858	0
Halasztott vételár	14.845	0
Kapott kölcsön	7.880	0
	<b>38.586</b>	<b>4.394</b>
Egyéb pénzügyi kötelezettségek rövid lejáratú része	7.883	4.394
Egyéb pénzügyi kötelezettségek hosszú lejáratú része	30.703	0
	<b>38.586</b>	<b>4.394</b>

2023. első felében a Csoport két leányvállalata, a Gladiátor II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap és a Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap névértéken összesen 16.253 millió Ft értékű befektetési jegyet bocsátott ki. A kibocsátott befektetési jegyek kapcsán – meghatározott feltételek mentén – fennáll a visszaváltási kötelezettség, így az IAS 32 Pénzügyi instrumentumok: bemutatás standarddal összhangban kötelezettségként, valós értéken kerülnek bemutatásra.

A Csoport 2022. június 1-jén területet vásárolt 14.845 millió forint értékben, melynek kapcsán a vételár kifizetése még nem vált esedékessé.

A Csoport a kapott kölcsönök között a Bauwert Investment Grouptól kapott kölcsönrel kapcsolatos kötelezettséget tart nyilván, melynek lejáratja egy éven belül.

## 22. Céltartalékok

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék	8.619	3.340
Egyéb céltartalék	47	1.849
	<b>8.666</b>	<b>5.189</b>
Rövid lejáratú	2.429	4.547
Hosszú lejáratú	6.237	642

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

A várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalékok tartalmaz 15 millió euró (5.567 millió Ft) függő vételarat a Bauwert AG akvizícióhoz kapcsolódóan.

A Csoport céltartalékai között jelennek meg azok a szerződésben rögzített kötbérek, garanciális javítások, illetve az értékesített helyiségekkel és projektekkel kapcsolatos kompenzációk, amelyek 50 százaléknál nagyobb valószínűséggel terhelik majd a Csoportot.

A céltartalékok összege a Csoport legjobb tudása és a múltbeli tapasztalatai alapján kerültek meghatározásra.

### 23. Egyéb kötelezettségek

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució	17.614	13.728
Osztalék kötelezettség	2.516	2.635
Díjmentes vagy kedvezményes időszakokkal kapcsolatos kötelezettség (master lease)	3.846	4.430
Vevői szerződésből származó fit-out kötelezettség	4.518	3.991
Egyéb kötelezettségek	3.421	1.873
	<u>31.715</u>	<u>26.657</u>
Rövid lejáratú	24.813	20.728
Hosszú lejáratú	6.902	5.929
	<u>31.715</u>	<u>26.657</u>

A befektetési célú ingatlanok értékesítése során előfordul, hogy az épületek értékesítéskor még nem teljeskörű a kiadottság, ezért értékesítéskor, a Csoport bizonyos esetekben kötelezettséget vállal a díjmentes vagy kedvezményes időszakokra vonatkozó bérleti díj megfizetésére. Az ár a projekt tervezett nettó működési bevétele alapján kerül kiszámításra. Ezen szerződéses kötelezettségek szerepelnek a „Díjmentes vagy kedvezményes időszakokkal kapcsolatos kötelezettség” soron.

### 24. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Szállítói tartozások	24.043	21.909
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1.459	3.969
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	3.015	3.044
Adó-, illeték- és járulék kötelezettségek	2.092	13.782
Fizetendő munkavállalói juttatások (lásd 26.3 számú jegyzet)	1.367	965
Egyéb nem jelentős kötelezettségek	683	633
	<u>32.659</u>	<u>44.302</u>

A „Bevételek passzív időbeli elhatárolása” soron olyan bevételek kerülnek elhatárolásra, amelyeket a Csoport tárgyévben számlázott ki vevői részére, de azok teljesítése a következő évet érinti. A „Költségek passzív időbeli elhatárolása” soron azok a költségek jelennek meg, amelyek a tárgyévet érintik, de csak a következő évben lettek kiszámlázva.

Az „Adó-, illeték- és járulék kötelezettségek” tartalmazzák a bérekhez és az általános forgalmi adóhoz kapcsolódó adókat és járulékokat.



## 25. Pénzügyi instrumentumok

### 25.1 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 20. pontjában bemutatott, a készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat, az eredménytartalékot és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

#### 25.1.1 Az idegen tőke aránya

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Idegen tőke (i)	648.677	485.832
Készpénz és bankszámlák	-95.747	-132.620
<b>Nettó idegen tőke</b>	<b>552.930</b>	<b>353.212</b>
Saját tőke (ii)	269.233	253.472
<b>A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya</b>	<b>48,7%</b>	<b>71,8%</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

### 25.2 Jelentős számviteli politikák

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

### 25.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
<b>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</b>		
Készpénz és bankszámlák	95.747	132.620
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	12.857	9.551
Kölcsönök és követelések	42.885	41.148
<b>Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (FVTPL)</b>		
Cash flow fedezeti ügylet	5.772	9.318
<b>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</b>		
Lízingkötelezettségek	21.973	21.266
Hitelek	383.471	221.864
Tartozások kötvénykibocsátásból	241.972	241.362
Nyereségmegosztásból származó kötelezettség	1.261	1.340
<b>Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek (FVTPL)</b>		
Derivatívák	0	4.394
Saját tőkének nem minősülő befektetési jegyek	15.858	0
Cash flow fedezeti ügyletek	3	0

## 25.4 Pénzügyi kockázatkezelési célok

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

## 25.5 A devizakockázat kezelése

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

## 25.6 A kamatkockázat kezelése

A változó kamatok miatt a Csoport kamatkockázatnak van kitéve. A kamatváltozás kockázata a hitelek egy része esetében kamat-swap ügyletekkel került mérséklésre. A kamatfedezeti ügyletek fordulónapi értékét, illetve annak valós értékében bekövetkezett változását az alábbi tábla szemlélteti:

Fordulónap	Könyv szerinti érték	Megjelenítés a pénzügyi helyzet kimutatásban	Valós értékben bekövetkezett változás nyereség/-veszteség	
				Nominális érték
2023.06.30	5.769	Egyéb pénzügyi eszközök	-1.392	80.122
2022.12.31	7.077	Egyéb pénzügyi eszközök	10.644	87.647

adatok  
millió Ft-  
ban

A cash flow hedge ügyletek valós értéke az EURIBOR referencia-kamatláb 1%-os változásának hatására 3.315 millió Ft-tal változna.

## 25.7 A likviditási kockázat kezelése

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

## 25.8 A pénzügyi instrumentumok valós értéke

A Növekedési Kötvényprogram (NKP) keretében kibocsátott kötvényektől eltekintve az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok bekerülési értéke észszerűen közelíti azok valós értékét, ezért az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke nem kerül közzétételre. Az NKP kötvények esetében az amortizált bekerülési értéket és a valós értéket az alábbi táblázat mutatja be:

	2023.06.30		2022.12.31	
	Amortizált bekerülési érték	Valós érték	Amortizált bekerülési érték	Valós érték
NKP kötvények	88.592	57.308	89.310	56.207

## 26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

### 26.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

	Jegyzet	2023. június 30.	2022. december 31.
		(nem auditált)	
		millió Ft	millió Ft
Anyavállalat részére nyújtott kölcsönök		0	557
Egyéb kapcsolt vállalatok részére nyújtott kölcsönök		0	0
Társult és közös vezetésű vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	19	27.330	27.319
Kulcspozícióban lévő vezetők részére nyújtott kölcsönök		214	0
Anyavállalattal szembeni vevő és egyéb követelések		0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szembeni vevő és egyéb követelések		183	128
Társult és közös vezetésű vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	19	4.651	4.835
Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szembeni vevő és egyéb követelések		0	0
Anyavállalattal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség		0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség		54	189
Társult és közös vezetésű vállalkozásokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség		40	41
Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség		9	0
Anyavállalattól kapott kölcsönök		14.983	0
Egyéb kapcsolt vállalatoktól kapott kölcsönök		0	0
Társult és közös vezetésű vállalkozásoktól kapott kölcsönök		0	0
Kulcspozícióban lévő vezetőktől kapott kölcsönök		0	0

	<b>2023. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)</b>	<b>2022. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)</b>
	millió Ft	millió Ft
Anyavállalattól származó bevétel	18	59
Egyéb kapcsolt vállalatoktól származó bevétel	324	496
Társult és közös vezetésű vállalkozásoktól származó bevétel	2.315	1.182
Kulcspozícióban lévő vezetőktől származó bevétel	7	286
Anyavállalattal szemben felmerülő ráfordítások	137	0
Egyéb kapcsolt vállalattal szemben felmerülő ráfordítások	585	440
Társult és közös vezetésű vállalkozásokkal szemben felmerülő ráfordítások	914	572
Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben felmerülő ráfordítások	1	4

## 26.2 Kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

	<b>2023. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)</b>	<b>2022. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)</b>
	millió Ft	millió Ft
Anyavállalat Igazgatósága	16	7
Anyavállalat Felügyelő Bizottsága	14	4
Leányvállalatok kulcspozícióban lévő vezetői	718	691
	<b>748</b>	<b>702</b>
A fentiekből összesen:		
rövid távú munkavállalói juttatás	748	702
munkaviszony megszűnése utáni juttatás	0	0
egyéb, hosszú távú juttatás	0	0
végkielégítés	0	0
részvényalapú kifizetés	0	0

A Csoport kulcspozícióban lévő vezetőnek 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 168.436 db WING Zrt. által kibocsátott dolgozói részvénnel, illetve 1.358.521 db Echo Investment S.A. részvénnel rendelkeznek. A kulcspozícióban lévő vezetők közül 5 fő résztvevő a 26.3 számú jegyzetben bemutatott Munkavállalói Résztulajdonosi Programban.

### 26.3 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 változások az adott időszak eredményében kerülnek elszámolásra. A Csoport a 2023. június 30-vel végződő időszak eredményében az MRP részére juttatott törzsrészvényekkel várható kifizetések kapcsán 376 millió 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.

A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2023 első félévében 916 fő, melyből a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 556 fő, a Wingwert-GCP GmbH és leányvállalatainak létszáma 78 fő volt.

## 27. Pénz és pénz-egyenértékesek

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Készpénz és bankbetétek	95.747	132.620
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	17.821	16.668
	<b>113.568</b>	<b>149.288</b>

A korlátozottan felhasználható pénzeszközök adósságszolgálat fedezeti számlákat, óvadéki számlákon lévő vevői befizetéseket és bérleti óvadéki számlákat tartalmaznak.

## 28. Leányvállalatok felvásárlása

### 28.1 Felvásárolt leányvállalatok és a felvásárlás ellenértéke

Társaság neve	Fő tevékenység	Felvásárlás dátuma	Tárgyévben megszerzett tulajdoni és szavazati arány	Összes tulajdoni és szavazati arány	Felvásárlás ellenértéke
			%	%	millió Ft
Bauwert AG	vagyonkezelés	2023.04.20	54,00	54,00	52.276
Borvidék Kft.	ingatlan forgalmazás	2023.06.29	100,00	100,00	9
				Teljes vételár	52.285
				Megvásárolt pénzeszközök értéke	702
				<b>Felvásárlás nettó ellenértéke</b>	<b>51.583</b>
				Függő vételár	-5.682
				<b>Nettó pénzkirámlás</b>	<b>46.129</b>

A Csoport 2022-ben megvásárolta a Wingwert-GCP GmbH 100%-át, melyből még azévből 10%-ot értékesített kisebbségi befektetőknek. A Wingwert-GCP GmbH 2023. április 20-án megszerezte a Bauwert AG részvényeinek 60%-át. Mivel a Csoport 90%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik a Wingwert-GCP GmbH-ban, a Bauwert AG-ban ténylegesen megszerzett tulajdoni hányad 54%. Az akvizíció üzleti kombinációnak minősül.

A Bauwert tranzakció zárásával a Csoport Németország egyik legjelentősebb és legismertebb ingatlanfejlesztő cégében szerzett többségi részesedést. A Bauwert az 1983-as alapítása óta több mint 330 ingatlanfejlesztési projektet adott át, összesen 2 millió négyzetméter megépítését is meghaladva. Lakó és kereskedelmi épületeinek több mint 70%-a Berlinben valósult meg, a vállalat eddigi fejlesztési volumene pedig meghaladja a 4,5 milliárd eurót. A Bauwert jelenleg folyamatban lévő projektjeinek értéke eléri a 2,5 milliárd eurót, melyek Berlinben és a német főváros agglomerációjában, elsősorban városi helyszíneken, illetve dinamikusan fejlődő elővárosi területeken találhatóak.

A Csoport az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard alapján meghatározta a Bauwert eszközeinek és kötelezettségeinek valós értékét. Az akvizícióval a Csoport 90.929 millió Ft nettó eszközt szerzett meg. A pénzügyi kimutatások fordulónapjáig kifizetett vételár 46.594 millió Ft, ugyanakkor a Csoport az akvizíció során 471 millió Ft értékű pénzeszközt szerzett meg, melynek következtében a felvásárlás nettó pénzkiramlás 46.123 millió Ft volt. A Csoport fordulónapon 5.682 millió Ft függő vételár fizetési kötelezettséget mutat ki, melyet figyelembe véve a teljes vételár várhatóan 52.276 millió Ft lesz. A függő vételárból 2024-ben várhatóan 3.409 millió Ft, 2025-ben pedig 2.273 millió Ft kerül majd kifizetésre. A függő vételár megfizetésének feltétele a Neues Ufer és Wildau projektek engedélyeinek megszerzése.

A Csoport elvégezte a goodwill kalkulációt, melynek során megállapította, hogy a tranzakción 1.506 millió Ft előnyös vételen elért nyeresége keletkezett. Az IFRS-ek előírásainak megfelelően a Csoport újra felmérte, hogy valamennyi megszerzett eszközt és átvállalt kötelezettséget helyesen azonosított-e, és megállapította, hogy a tranzakció kapcsán előnyös vételen elszámolt nyereséget kell kimutatni. A Csoport a nyereséget egyösszegben, azonnal az eredményben, az Egyéb bevételek eredmény soron számolta el.

2023. június 29-én a Csoport tagja, a WINCENTER EUROPE Ingatlanberuházó Kft. megvásárolta a Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát.

A felvásárlás kapcsán elvégeztük az IFRS 3 standard opcionális koncentrációs vizsgálatát, mely során az alábbi megállapítást tette a Csoport:

- A Borvidék Kft. esetében a megszerzett eszközök valós értékének lényegében egésze a befektetési célú ingatlanokban koncentrálódik, amelyek részeit tekintve egymástól elválaszthatatlanok, a Csoport egy eszközcsoporthoz tekinti azokat.

A teszt eredménye alapján a koncentrációs vizsgálat teljesül, az akvizíció eszközvásárlásnak minősül.

## Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

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

	Bauwert AG millió Ft
Tárgyi eszközök	285
Befektetési célú ingatlanok	149.070
Immateriális javak	14
Egyéb pénzügyi eszközök	10
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>149.378</b>
Készletek	104.095
Vevők és egyéb követelések	792
Adókövetelések	8
Egyéb pénzügyi eszközök	141
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	228
Készpénz és bankszámlák	471
<b>Forgóeszközök</b>	<b>105.734</b>
<b>Összes eszköz</b>	<b>255.112</b>
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	54.201
Halasztott adó kötelezettségek	16.905
Céltartalékok	15.152
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>86.258</b>
Szállítók és egyéb kötelezettségek	4.698
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	71.740
Adókötelezettségek	324
Egyéb kötelezettségek	1.163
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>77.925</b>
<b>Összes kötelezettség</b>	<b>164.184</b>
Nettó eszközök	90.929
Nem ellenőrző részesedés értéke	37.147
Ellenérték	46.594
Függő vételár	5.682
Előnyös vételen elért nyereség	1.506



A Bauwert Csoport eredményét és árbevételét az alábbi táblázat szemlélteti:

	Konszolidált időszak
	millió Ft
Tárgyévi konszolidált időszakra jutó árbevétel	103
Tárgyévi konszolidált időszakra jutó átfogó eredmény	-723

Amennyiben a Bauwert tranzakcióra 2023. január 1-jén került volna sor, az alábbi táblázat szemlélteti, hogy az egyes cégek mekkora árbevétellel és eredménnyel járultak volna hozzá a Csoport konszolidált teljesítményéhez:

	2023.01.01. - 2023.06.30
	millió Ft
Tárgyévi teljes árbevétel	281
Tárgyévi teljes átfogó eredmény	-3.500

## 29. Leányvállalatok értékesítése

A Csoport 2023. első féléve során nem értékesítette egyetlen leányvállalatában lévő részesedését sem.

## 30. Beszámolási időszakot követő események

### 50 millió PLN értékű kötvénykibocsátás magánszemély befektetők részére

2023 harmadik negyedévében az Echo Investment regisztrálta kötvényeit a Lengyel Központi Értéktárnál (Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.), bevezette azok tőzsdei kereskedését, és megkezdte két kötvénysorozat jegyzését egyéni befektetők számára legfeljebb 300 millió PLN értékben vagy ennek megfelelő euróban.

A P és a P2-es sorozatú kötvényeket 2023. augusztus 1-től jegyzik a Varsói Értéktőzsde által üzemeltetett Catalyst piacon "ECH0627" rövidített néven.

A befolyt összeget üzletfejlesztésre és a Társaság 2023-ban lejáró adósságának átütemezésére fordítják. A kötvények nyilvános forgalomba hozatalára a Lengyel Pénzügyi Felügyelet által 2023. június 19-én jóváhagyott tájékoztató és annak kiegészítései alapján került sor.

Sorozat	P2	P
<b>Érték a kibocsátás pénznemében</b>	15 millió PLN	35 millió PLN
<b>Érték prezentációs pénznemben</b>	1.251 millió HUF	2.919 millió HUF
<b>Időtartam</b>	4 év	4 év
<b>Kamat</b>	6 havi WIBOR + 4% felár	6 havi WIBOR + 4% felár

Az ügynöki tevékenységet a Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. látja el – varsói brókerház.

### Az Echo Investment S.A. Közgyűlésének határozata

Az Echo Investment S.A. éves rendes közgyűlésére 2023. július 25-én került sor, ahol határozatot hoztak azon tranzakció lezárásáról, melyben az Echo nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás formájában tőkét emelt az Archicomban, ezzel átadva a lakó üzletágot az Archicom részére.

### **Felügyelőbizottsági tagok kijelölése az Archicom S.A.-ban**

2023. július 27-én az Archicom S.A. igazgatósága bejelentette, hogy a rendkívüli közgyűlése úgy határozott, hogy Sass Bencét és Kocsis Pétert a Társaság felügyelőbizottságába öt évre nevezi ki.

### **Archicom S.A. felügyelőbizottsági tagjának lemondása**

2023. július 28-án az Archicom S.A. igazgatósága bejelentette, hogy a Társaság megkapta Rafal Mazurczak 2023. július 27-én aláírt nyilatkozatát a Társaság felügyelőbizottsági tagi tisztségéről való lemondásával kapcsolatban. A kiküldött közleményben a lemondás okát nem jelölték meg.

### **Az Echo lakó üzletágának az Archicom részére történő átruházása**

2023. augusztus 1-jén az Echo Investment S.A. megállapodást kötött az Archicom S.A.-val az Echo Investment S.A. lakó üzletágának Archicom S.A. részére apport formájában történő átruházásáról. A változás egyértelműsíti a csoport felépítését, ahol a lakó üzletág az Archicomba kerül át, míg az Echo Investment a kereskedelmi és PRS szegmens bővítésére, valamint vegyes felhasználású „desztinációs” projektek létrehozására összpontosít, mint a Warsaw Breweries vagy a Towarowa 22.

A Társaság megállapodást kötött továbbá 22,8 millió darab C1, C2, C3, C4, C5 sorozatú Archicom S.A. törzsrészvény megszerzéséről, összesen 228 millió PLN (19.013 millió Ft) névértékben, a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás ellenében, melynek értéke a 2023. március 31-én készült értékbecslés szerint közel 830 millió PLN (69.214 millió Ft) volt.

A tranzakció nem érinti az Echo bérbeadási céllal tartott lakások fejlesztéséhez kapcsolódó eszközeit (Resi4Rent/PRS).

Az Archicom részére juttatott vagyon a Csoport jelentős erősödését jelenti, mind a szervezeti erőforrások és eszközök növelése, mind a versenyhelyzet javítása és a humán potenciál fejlesztése tekintetében. A tranzakció mind földrajzilag, mind termékszíntelen jelentősen bővíti azt a wrocławai piacot, amelyre az Archicom koncentrált, megtartva vezető piaci pozícióját. A változást követően az Archicom Varsóban, Poznańban, Krakkóban és Łódźban is jelen lesz. Az Archicom lakó üzletágának egyesítése országos léptéket biztosít a vállalat számára, nagyobb növekedési potenciállal, szinergiákkal és szélesebb piaci jelenléttel. Ez a lépés összhangban van a Csoport azon stratégiájával, hogy megteremtse a lakó és kereskedelmi piacvezető pozíciót.

### **Feltételes megállapodás egy ingatlan megszerzésére a varsói Towarowa utca területén**

2023. augusztus 16-án az Echo Investment Group leányvállalata, a Projekt Echo 137 Sp. z o.o (a továbbiakban: Vevő) feltételes megállapodást írt alá a Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o-val (a továbbiakban: Eladó), a felek között 2022. február 23-án kötött előszerződés alapján, a varsói Towarowa utca területén szereplő három ingatlan egyikének örök hasznélvezeti jogának értékesítésére vonatkozóan.

Az ingatlan ára összesen 12.475 ezer EUR (4.630 millió Ft) + ÁFA valamint 1.958 ezer PLN (163 millió Ft) + ÁFA. A vevő 6.885 ezer EUR + ÁFA előleget fizetett 2022. június 8-án, majd a fennmaradó 5.590 ezer EUR + ÁFA összeget a feltételes megállapodás napján egyenlítette ki. A PLN-ben kifejezett árat szintén előleg formájában teljesítette. A fizetett előlegek alapján a vevő kiegyenlítette az ingatlan árának teljes egészét.

A feltételes megállapodás olyan biztosítékokat és nyilatkozatokat tartalmaz a felek részéről, amelyek az ilyen típusú ügyleteknél szokásosak, rendelkezik az árkorrekciós mechanizmusról, valamint a felek kötelezettségeire és értékpapírjaira vonatkozó alapvetően általános szerződési kikötésekről. A feltételes megállapodás rendelkezései lényegesen nem térnek el az ilyen típusú ügyleteknél általában alkalmazottaktól.

Az átruházási szerződés megkötése azzal a feltétellel jött létre, hogy a jogosult az ingatlangazdálkodásról szóló törvény 109. §-a szerinti elővásárlási jogát nem gyakorolja. A szóban forgó ingatlanon egy többlakásos lakópark kialakítását tervezik különböző szolgáltatásokkal.

### **Hirdetmény az Archicom S.A. évi rendes közgyűlésének összehívásáról**

Az Archicom S.A. Igazgatósága 2023. augusztus 29-én bejelentette a 2023. szeptember 25-i rendkívüli közgyűlés összehívását annak érdekében, hogy határozatot hozzon

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

- a Társaság alaptőkéjének emeléséről D sorozatú bemutatóra szóló törzsrészvények valamint E sorozatú névre szóló törzsrészvények zártkörű kibocsátásával,
- a meglévő részvényesek minden D-sorozatú és E-sorozatú részvényre vonatkozó elővásárlási jogától való megfosztásáról,
- a Társaság alapszabályának módosításáról,
- a D-sorozatú részvények bejegyeztetéséről és bevezetésének kéréséről
- a D-sorozatú és az E-sorozatú részvények a Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S. A. által működtetett szabályozott piacon történő kereskedéséről, valamint a D-sorozatú részvények vagy a D-sorozatú és az E-sorozatú részvényekre vonatkozó jogok dematerializálásáról, valamint a rendelet módosításáról szóló határozat elfogadásáról,
- az igazgatóság felhatalmazásáról, hogy az Archicom S.A. alaptőkéjét az alaptőke keretein belül felemelje, azzal a lehetőséggel, hogy az igazgatóság részben vagy egészben lemondjon a Társaság meglévő részvényeseinek elővásárlási jogáról a Felügyelő Bizottság egyetértésével.

### **Ingatlanvásárlás Varsóban**

2023. szeptember 13-án az Echo Investment Group leányvállalata, az Archicom Warszawa Sp. z o.o., mint vevő, és a Ghelamco csoporthoz tartozó társaság, a varsói székhelyű Ghelamco Postępu Sp. z o.o., mint eladó, megállapodást kötöttek az eladó által örökös hasznélvezetben lévő varsói ingatlan eladására.

A megállapodás értelmében az Archicom Warszawa Sp. z o.o. megszerezte az eladó ingatlanát, beleértve:

- az 1-08-13 cadastrali körzet 30. törzsszámú telek örökös hasznélvezeti joga, amelyre a varsói Warszawa-Mokotów kerületi bíróság, VII. Föld- és jelzáloghivatal vezeti a WA2M/00181536/9 számú telek- és jelzálognyilvántartást, amely Varsóban, a Postępu utca környékén található, és
- az ezen a telken emelt irodaházak, építmények tulajdonjogát, valamint
- az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb jogok, ideértve többek között az ingatlanon elhelyezkedő területek bérleti szerződéséből eredő jogokat.

A megállapodás rendelkezései nem térnek el az ilyen típusú ügyleteknél alkalmazottaktól. A megállapodás az ilyen típusú ügyletekre szabvány rendelkezéseket tartalmaz az eladó és a vevő biztosítékaira és nyilatkozataira, valamint a felek felelősségére vonatkozóan.

A tranzakció értéke 55.000 ezer PLN (4.586 millió Ft) + ÁFA.

A megállapodás megkötése összhangban van az Archicom Csoport befektetési politikájával, és célja a csoport tevékenységének fejlesztése a varsói lakóingatlan-piacon. Az ezen a területen található kereskedelmi ingatlanok földterület örökös hasznélvezeti jogával együtt történő megszerzése semmilyen módon nem befolyásolja a Csoport azon terveit, hogy csökkentse tevékenységét a kereskedelmi szegmensben. A vizsgált ingatlanon belül lakóprojekt kialakítását tervezik.

### **Archicom S.A. részvénykibocsátás**

2023. szeptember 26-án Archicom S.A. 10.000.000 db egyenként 22 zloty névértékű részvénykibocsátást hajtott végre. A tőkebevonással befolyt forrásokat az Archicom elsősorban a további beruházásokhoz szükséges telekvásárlásokra fogja felhasználni.

### 31. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

	<b>2023. június 30.</b> <b>(nem auditált)</b>	<b>2022. december 31.</b>
	millió Ft	millió Ft
Harmadik felek felé fennálló függő kötelezettségek		
- garanciák és biztosítékok	7.777	13.132
- folyamatban lévő bírósági eljárások	1.509	1.505
	<u>9.286</u>	<u>14.637</u>

A garanciák és pénzügyi és nem pénzügyi garanciákat, valamint kezességi megállapodásokat tartalmaznak. A függő kötelezettségek névértéken kerültek bemutatásra. A Csoport véleménye szerint az adott biztosítékok és garanciavállalások értéke közel nulla, mivel a biztosítékok igénybevételeének valószínűsége rendkívül alacsony.