

# WINGHOLDING ZRT

FÉLÉVES JELENTÉS  
2025



# WING

## Vezetői összefoglaló jelentés

A WINGHOLDING Zrt. (továbbiakban „Társaság vagy WING Csoport”) 2025. I. félévében sikeres tranzakciókkal, innovatív projektek lezárásával és piacbővítéssel erősítette meg vezető pozícióját a közép-európai ingatlanpiacon. A kihívásokkal teli piaci környezetben a cégcsoport továbbra is fenntartotta stabil működését és növelni tudta árbevételeit az első félévben 92.163 millió Ft-ra, amely 7,7%-kal haladta meg az előző év azonos időszakában kimutatott összeget (85.563 millió Ft). A növekvő árbevétel és a főként ingatlan átértékelésből származó -28.648 millió Ft eredménye mellett a WING Csoport konszolidált, ingatlan átértékelés előtti EBITDA-ja szintén emelkedett 15.914 millió Ft-ra, amely közel 20%-kal haladta meg az előző év azonos időszakában kimutatott összeget (13.239 millió Ft).

2025. első felében a gazdasági környezetet érintő kihívások továbbra is jelen voltak, de bizonyos mutatókban (infláció és kamatok csökkenése, hitelezés lassú beindulása) pozitívabb jövőképet vetítenek előre. A nagyarányú kamatcsökkenés ellenére a forint kamatok továbbra is magas szinten vannak és a forint árfolyamának ingadozása továbbra is rontja a gazdaság valamennyi szereplője működésének feltételeit. Ennek ellenére zajlanak a megkezdett ingatlan-beruházások és az új fejlesztések előkészítése is folyamatosan történik. A 2023-ban sikeresen megvásárolt Bauwert AG és a WING Csoport lengyelországi érdekeltsége, az ECHO Investment a Társaság magyarországi tevékenységéhez hasonlóan, folytatták terv szerinti ingatlanfejlesztési tevékenységeiket 2024, valamint 2025 első félévében is. Ennek eredményeképpen Közép-Európa egyik vezető ingatlanfejlesztő és -beruházó vállalatcsoportjaként kiemelkedő tranzakciós eredményeket ért el a csoport és együttesen közel 300 millió euró értékű ingatlaneladást zárt sikeresen. Ennek részeként három országban három irodaházat értékesített több mint 200 millió euró értékben, valamint Németországban egy lakókomplexumot adott el. Emellett a cégcsoport több mint 2.500 lakást értékesített Magyarországon, Németországban és Lengyelországban, tovább erősítve pénzügyi helyzetét.

A WING Csoport célja, hogy vezető szerepet töltsön be minden olyan piacon, ahol jelen van. Míg a Társaság lengyelországi és németországi érdekeltsége a lakás- és az irodafejlesztésben tevékeny, a WING Csoport Magyarországon valamennyi ingatlanszegmensben aktív fejlesztő és befektető. A WING stratégiájának fókuszában jelenleg a lakóingatlanok és az ahhoz kapcsolódó ingatlanok fejlesztése áll. Ez képezi a hosszú távú növekedésének alapját mindhárom országban, amit a 2024-ben elért jelentős eredmények is alátámasztanak. Kereskedelmi ingatlanpiaci jelenléte – beleértve az irodákat, az ipari ingatlanokat, a szállodákat és a kiskereskedelmi egységeket – kiegészíti lakóingatlan-tevékenységét, és hosszú távú, fenntartható projekteket biztosít bérleti számára, valamint stabil, kiszámítható eredményeket befektetői és partnerei részére.

Az MNB felkérésére a Scope Ratings GmbH először 2019-ben végezte el, és legutóbb 2025. májusában vizsgálta felül a Társaság hitelminősítését. A legutóbbi felülvizsgálat eredményeképpen 2025. július 4-én kiadott jelentésében a Scope a megszigorított értékelési irányelvei alapján fenntartotta a Társaság B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) B+ minősítést rendelt.

A Társaság 2025. I. félévében összesen 65.139.000 EUR, míg az ECHO Csoport 120.000.000 PLN összegű kötvénykibocsátást hajtott végre.

A Budapesti Értéktőzsde Prémium kategóriájában jegyzett AKKO Invest Nyrt. legfőbb tulajdonosa, a WING Csoportba tartozó Mevinvest több mint 10 milliárd forint összegű tőkeemelést hajtott végre az AKKO Invest Nyrt. növekedési terveinek megvalósítása céljából. A WING Csoport a tőkeemelést követően 66,12% részesedéssel és ugyanekkora mértékű szavazati joggal rendelkezik az AKKO Invest Nyrt.-ben. A tőkeemelés során befolyt összeg jelentős részét az AKKO Invest Nyrt. egy részben már a tulajdonában álló irodaház, valamint a NEO Property Services akvizíciója kapcsán még fennálló vételárhátralék kiegyenlítésére fordította.

A WING Csoport magyar ingatlanbefektetési piaci szerepvállalása a következő módon alakult 2025. első félévében:

- 2025. júniusában megnyílt a WING Csoport fejlesztésében elkészült és a Csoport tulajdonában álló négycsillagos **TRIBE Budapest Airport Hotel**. A 2018-ban felavatott háromcsillagos ibis Styles Budapest Airport Hotel ikerépületeként jött létre a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közvetlen közelében. Az új, terminálkapcsolatos szálloda 7 szintes, 8 ezer négyzetméteres épületében hat emeleten 167 szobát alakítottak ki, valamint helyet kapott egy 150 fős konferenciaterem, két tárgyaló, egy fitneszterem és a legfelső emeleten egy elegáns skybar.

A WING Csoport a lengyel ingatlanbefektetési piaci szerepvállalása a következő módon alakult 2025. első félévében, illetve a fordulónapot követően:

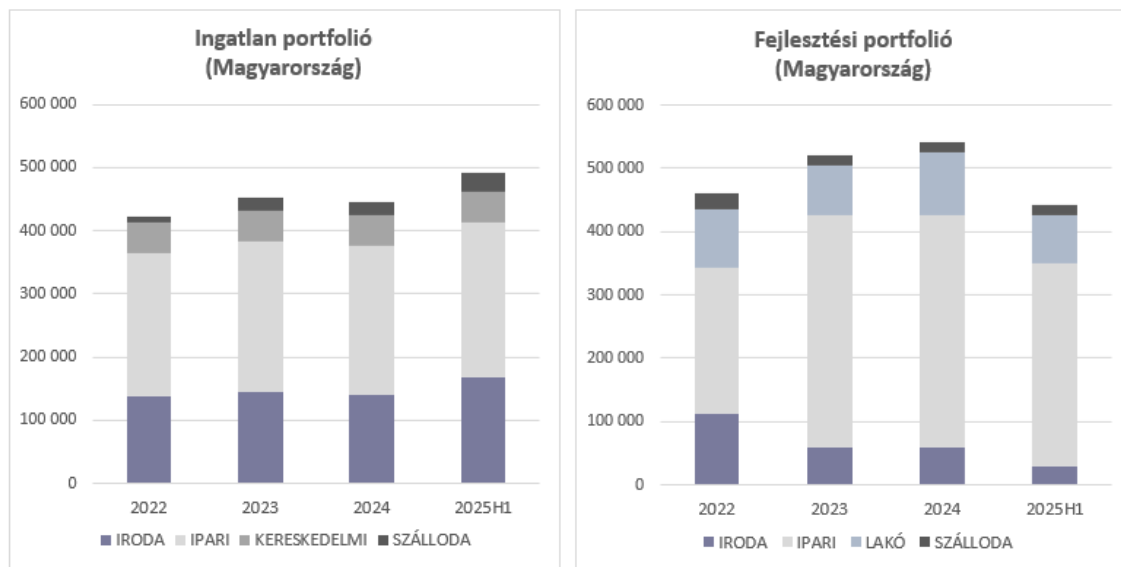
- 2025. júniusban a csoport sikeresen értékesítette a Wrocław belvárosában található, az Archicom, az Echo-Archicom Csoport tagja által fejlesztett **City2 irodaház** 31 millió EUR-ért. A szinte teljes bérbeadottsággal rendelkező, 13.000 m<sup>2</sup>-es iroda a City Forum projekt része.
- 2025. harmadik negyedévében sikeresen zárult a WING Csoport lengyel leányvállalata, az Echo Invest által fejlesztett és 30%-os rész tulajdonában (valamint az AFI 70%-os rész tulajdonában) álló **Office House irodaprojekt** értékesítése. A projekt értéke 160,5 millió EUR-n került meghatározásra, amelyet követően az Echo Invest 30%-os tulajdonrészének (külső adósságállománnyal és nettó működő tőkével csökkentett projekt érték) értékesítése 24 millió EUR értéken történt a 70%-os rész tulajdonos AFI részére. A Towarowa 22 egy vegyes használatú projekt Varsóban, amely magában foglal lakóingatlanokat, irodákat, kiskereskedelmi egységeket, szolgáltatásokat és jelentős méretű zöldterületeket. Az első elkészült irodaépület, az "Office House", 31.000 m<sup>2</sup> bérbe adható iroda- és kiskereskedelmi területet foglal magában. A teljes Towarowa 22 projekt várhatóan 2028-ra készül el.
- 2025. augusztusában rekordértékű, több mint 223 milliárd forint összegű megállapodás született a WING többségi tulajdonában lévő Echo Investment által fejlesztett, valamint a vállalat rész tulajdonában álló Resi4Rent bérletplatform portfóliójának egy részének értékesítéséről. Az ügylet eredményeképpen a Resi4Rent portfóliójának 18 lakóingatlanprojektje, több mint 5.000 lakóegység kerül a hamburgi székhelyű, TAG Immobilien csoporthoz tartozó Vantage Development tulajdonába. Az eladásról szóló megállapodás a lengyel versenyhivatal jóváhagyása után válik hatályossá. Az Echo Investment továbbra is elkötelezett a fennmaradó Resi4Rent portfólió fejlesztése és bővítése iránt.

A WING Csoport ingatlanbefektetési tevékenysége mellett folytatta magyarországi ingatlanfejlesztési tevékenységét is:

- 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. Az **East Gate Pro projekt** az East Gate Business Park második üteme, amely összesen 60.000 m<sup>2</sup> bérelhető területet kínál majd hat csarnokban. Az összesen több mint 20.000 négyzetméteres első két csarnoképület 96,4%-os kihasználtsággal működik. A következő csarnok kivitelezése (9.800 m<sup>2</sup>) is befejeződött, a használatbavételi engedélyt megkaptuk, a bérleti tárgyalások folyamatban vannak, míg a negyedik épület (9.100 m<sup>2</sup>) átadása 2025. januárban megtörtént, mely 100%-os bérlettel rendelkezik BTS fejlesztés révén.
- 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 2023 Q3-ban került átadásra a Park West II. üteme, mely során 234 lakás építése fejeződött be. 2022. nyarán elindult a Park West III. ütemének kivitelezése. A 2025-ben átadni tervezett projekt keretében 230 lakás épül a meglévő I. és II. ütemek szomszédságában.
- A 2022-ben indított, szintén XIII. kerületi **Le Jardin lakófejlesztés** szerkezetépítési munkái 2023. első felében befejeződtek. A közvetlenül a Rákospatak mellett megvalósuló fejlesztés során 2 ütemben összesen 314 lakás épül. A kivitelezés 2022. nyarán elindult, az új lakók az első fázisban 2024. végén vehették birtokba az elkészült lakásokat. A 147 lakásos 2. ütem fejlesztése 2025 Q2-ben elindult, az új lakók várhatóan 2027 első felében vehetik át az új lakásaikat.
- A WING Csoport első budai fejlesztése a III. kerületi Pünkösdfürdő utcában valósul meg. A **Római Park** nevű projekt fejlesztése 2022. második felében elindult, a 257 lakás átadására várhatóan 2026-ban kerül sor. A lakások értékesítése a terveknek megfelelően 2024. első felében elindult.
- 2025 februárjában a WING csoport megvásárolt egy Budapesten, a XI. kerület, Karinthy Frigyes utcában található telket, amelyre 293 db lakás fejlesztését tervezi. A projekt fejlesztése várhatóan 2026-ban indul, az új lakók a tervek szerint 2028Q2-ben vehetik birtokba az elkészült lakásokat.

2025. első félévének végén a WING Csoport Magyarországon működő ingatlan portfóliójának mérete a parkolók nélküli bérbeadható területeket tekintve 491.074 m<sup>2</sup>-re (+45.958 m<sup>2</sup>) nőtt az átadott fejlesztéseknek

köszönhetően. Ezzel párhuzamosan a parkolók nélkül számított potenciálisan megépíthető bérbeadható területeket tartalmazó fejlesztési portfólió nagysága a lezárt fejlesztések eredményeként 2025 első félévének végén meghaladta a 467.375 m<sup>2</sup>-t (-74.269 m<sup>2</sup>).

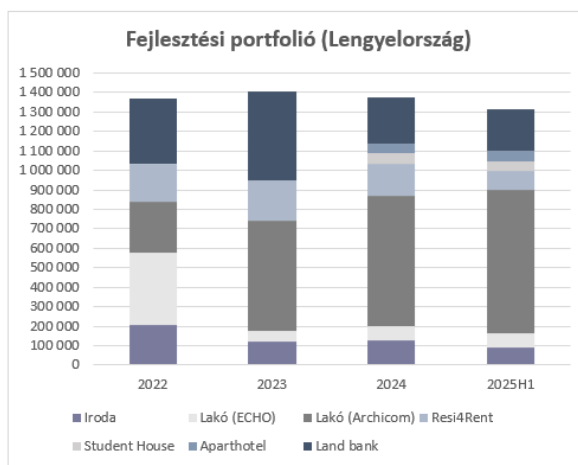
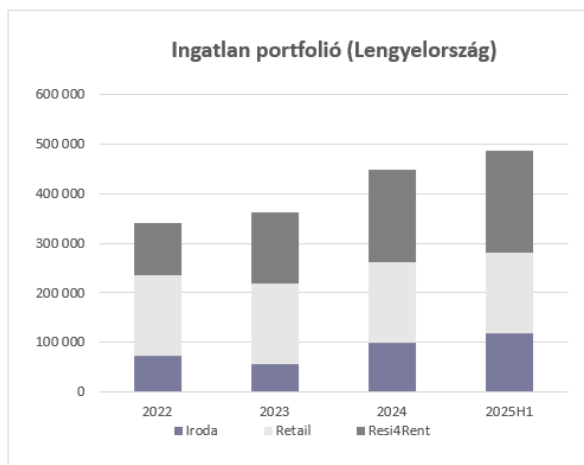


A WING Csoport a hazai befektetési és fejlesztési tevékenysége mellett 2024-ben és 2025 első félévében tovább folytatta lengyelországi ingatlanpiaci tevékenységét is a többségi tulajdonában álló Echo Investment csoporton keresztül:

- 2025 első félévének végén 1.162 lakás értékesítésére került sor, 404 lakást adtak át. 1.674 db lakás fejlesztése kezdődött meg 2025 első felében és jelenleg összesen 5.322 lakás áll fejlesztés alatt.
- A bérlakás (Resi4Rent 30%-os Echo tulajdonrészrel) szegmensben 2025 első félévének végén 6.700 üzemelő lakóegység alkotta a portfóliót, további 1.988 db bérlakás állt fejlesztés alatt és 1.631 bérlakás fejlesztésének indítása van tervben ebben az évben. A Resi4Rent bérlakásplatform portfólió értékesítését követően összesen 5.322 lakóegység kerül a hamburgi székhelyű, TAG Immobilien csoporthoz tartozó Vantage Development tulajdonába.
- Jelenleg 16 helyszínen, Lengyelország 6 legnagyobb városában (Gdansk, Lódz, Poznan, Varsó, Wrocław és Krakkó) van jelen a csoport.
- Folytatódott Wrocławban a Swobodna SPOT projekt (16.100 m<sup>2</sup>) fejlesztése, amely 2025 első negyedévében elérte a legmagasabb pontját.
- A Echo Investment csoporton belüli CitySpace üzletág, amely szolgáltatott iroda területeket üzemeltet, rugalmas irodamegoldást nyújt a bérlőinek. Az ECHO 2025 második negyedévének végén 30.500 m<sup>2</sup> szolgáltatott irodaterülettel rendelkezett. 2025 első félévének végén 4.050 munkaállomás volt elérhető 11 helyszínen, 5 városban (Varsó, Wrocław, Krakkó, Katowice és Lódz).
- 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.
- 2023. első felében az ECHO Investment a varsói Towarowa 22 projekt keretében 31.100 m<sup>2</sup> új irodaterület fejlesztését kezdte meg Office House néven, melynek kivitelezése 2025 második negyedévében lezárult, jelenleg 90%-os bérbeadottságnál jár. 2025. harmadik negyedévében az Office House irodaprojekt értékesítésre került.

- 2024-ben az ECHO csoport elindította és 2025-ben folytatta a WITA – vegyes funkciójú – projektet Krakkóban, ami 3 hektáron, 5 épület keretében összesen 26 ezer m<sup>2</sup>-nyi irodaterületet és 176 lakás kialakítását foglalja magában. Tervezett befejezés 2026-ban.
- Az ECHO csoport 2025. I. félévében összesen 120 mPLN (~29 mEUR) összegű kötvénykibocsátást hajtott végre.
- 2024. első felében JV partnerség keretében – 30%-os tulajdoni aránnyal – új üzletág került elindításra Student House néven a WING csoporthoz tartozó ECHO Investment részvételével. Az új üzletág a diákok lakhatásának az elősegítését szolgálja, melynek részeként kezdetben 2 városban (Varsó, Krakkó) és 5 projekt keretében összesen 2.289 férőhely építése van előkészületben, az első 1.200 férőhely átadása a 2025-2026-os egyetemi tanév elején várható Krakkóban, és 2025 Q2-ben elindult a varsói projekt is. A tervek szerint a következő 3-5 évben mintegy 5.000 férőhely létrehozását tervezik. Az új üzletág további diverzifikációt jelent és ennek eredményeként a lakóingatlan minden szegmensében jelen van a WING csoport.
- 2024 tavaszán negyedik alkalommal tette közzé a Társaság az ESG jelentését, első alkalommal alkalmazva a CSRD és ESRS sztenderdeket. A jelentés először használja a Scope 3 karbon lábnyomot, ami a Társaság CO<sub>2</sub> kibocsátásra vonatkozó vállalásait tartalmazza.

A 2025 első félévében lezajlott tranzakciók, illetve egyes fejlesztések átadását követően az ECHO csoport működő ingatlanportfóliójának a mérete (a bérbeadható terület tekintetében) 2024. év végéhez képest 2025. év első félévének végére 486.545 m<sup>2</sup>-re (+39.546 m<sup>2</sup>) változott. Ezzel párhuzamosan a potenciálisan megépíthető bérbeadható területeket tartalmazó fejlesztési portfólió nagysága az akvizícióknak köszönhetően, 2025 első félévében 1.313.754 m<sup>2</sup>-re (-60.846 m<sup>2</sup>) változott. 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-ban 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 közel 80 kivételes szakértelemmel rendelkező munkatársból álló csapatot foglalkoztat. Ez garantálja megbízhatóságukat partnereik és ügyfelek 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.

- 2024. első felében három nagy projekt volt kivitelezés alatt, összesen 60.979 m2 NLA lakó- és kereskedelmi területtel Berlinben és környékén, és jelenleg további 357.606 m2 NLA fejlesztésének előkészítése zajlik összesen további 7 projektben.
- 2024-ben sikeresen értékesítésre került a Fidicinstrasse fejlesztés részét képező 10.500 m2-es Neue Bockbrauerei irodaház. A projekt egy 39.000 m2 alapterületű, lakó- és irodafunkciójú vegyes fejlesztés Berlin Kreuzberg negyedében, közvetlenül a Viktoriapark mellett. A fejlesztés 2023. tavaszán indult, ütemtervnek megfelelően halad, tervezett átadása 2026. második felében várható.
- 2024. július 1-jén a 99 bérlakásból álló LIV - Prenzlauer Berg (Berliner Strasse 74a) projekt megkapta a használatba vételi engedélyt, amivel párhuzamosan a forward tranzakció vevője ki is fizette az ingatlan vételárát.
- A Square 1 irodaparkban épülő 26.000 m2-es, 100%-ban bérbeadott első ütem 2024. májusban átadásra került, ahol 15 éves bérleti időszakkal a Berliner Sparkasse új központja működik.

**Legfontosabb pénzügyi adatok**

IFRS konszolidált, millió HUF

|                                                                                                  | 2025 első félév<br>(nem auditált) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Árbevétel                                                                                        | 92.163                            |
| Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)                                              | -22.586                           |
| Részesedés társult vállalkozások eredményéből és társult vállalkozások értékesítésének eredménye | -2.650                            |
| Működési költség                                                                                 | -74.375                           |
| Egyéb bevételek, ráfordítások                                                                    | -480                              |
| <b>EBITDA</b>                                                                                    | <b>-7.928</b>                     |
| Értékcsökkenés és amortizáció                                                                    | -2.049                            |
| Pénzügyi műveletek eredménye                                                                     | -18.380                           |
| <b>Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény</b>                                | <b>-28.357</b>                    |
| <b>Korrigált<sup>1</sup> EBITDA</b>                                                              | <b>15.914</b>                     |

A magyarországi, lengyelországi és németországi tevékenységeket is magában foglaló IFRS beszámoló alapján:

A WING Csoport saját tőkéje 2025. első félévben 29 milliárd Ft összeggel, 282 milliárd Ft-ra csökkent, a mérlegfőösszeg értéke pedig 4%-kal, azaz 59 milliárd Ft-tal, összesen 1.495 milliárd Ft-ra nőtt.

A WING Csoport befektetésből származó eredményének összege a 2025. első félévben 22.586 millió Ft veszteség. A befektetésből származó eredmény az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő átértékelését (21.192 millió Ft veszteség), a befektetési célú ingatlanok értékesítésének veszteségét (1.086 millió Ft veszteség), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (308 millió Ft veszteség) tartalmazza.

A fenti tételek eredményeként a WING Csoport tárgyidőszaki adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) 8 milliárd Ft veszteség. Az ingatlan átértékelés, valamint a társult és közös vállalkozások eredménye nélküli EBITDA 16 milliárd Ft nyereség.

Az eszközök értékének fent említett 59 milliárd Ft összegű növekedéséből 63 milliárd Ft összeget a készletek értékének növekedése eredményezett. A korlátozottan felhasználható pénzeszközök értéke 40 milliárd Ft-tal, míg az értékesítésre tartottnak minősített eszközök értéke 52 milliárd Ft-tal növekedett.

A hitelek és kötvénytartozások teljes összege 28 milliárd Ft-tal növekedett 2024. december 31-hez képest. A rövid lejáratú hitelek és kötvények aránya a teljes hitel- és kötvényállományhoz képest 2025. június 30-án 19,6%, míg 2024. december 31-én 26,4% volt.

A WING Csoport 2025 első félévben 43 milliárd Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2024. december 31-én: 45 milliárd Ft), amely függő és halasztott vételárhoz, valamint saját tőkének nem minősülő pénzügyi kötelezettséghez kapcsolódik.

<sup>1</sup> Ingatlan átértékeléssel, illetve a társult és közös vállalkozások eredményével korrigált EBITDA

## Tartalomjegyzék

---

- Konszolidált vezetőségi és üzleti jelentés
  - Üzleti környezet
  - Célok és stratégia
  - Kockázati tényezők és kezelésük
  - Pénzügyi elemzés
  - Egyéb közzétételek
  - Soron kívüli tájékoztatások
  - Események
- Nyilatkozat
- Évközi konszolidált pénzügyi kimutatások

## Konszolidált vezetőségi és üzleti jelentés

### ÜZLETI KÖRNYEZET

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

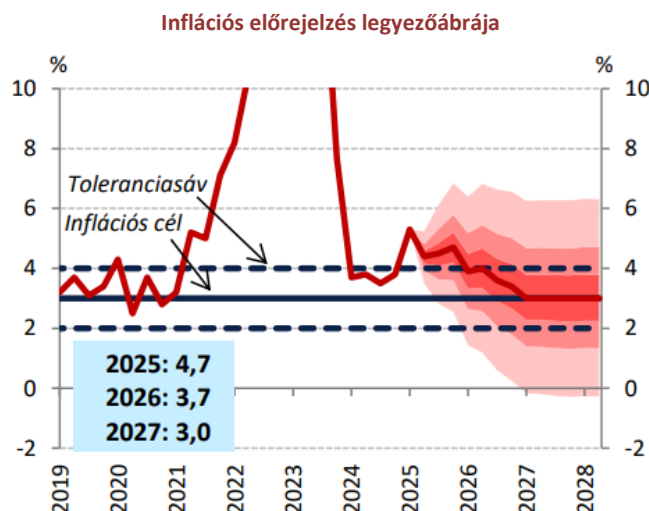
#### *Magyarországi üzleti környezet*

Az infláció fokozatos mérséklődésének, valamint az európai gazdasági helyzet romlásának következtében az Európai Központi Bank 2024-ben összesen 4 alkalommal (június, szeptember, október, december) alkalmanként 0,25%-os kamatvágást hajtott végre, majd ezt a tendenciát folytatva 2025. első felében is összesen 4 alkalommal (január, március, május és június) alkalmanként további 0,25%-os kamatvágást hajtott végre. Az Európai Központi Bank legfrissebb előrejelzései alapján, az infláció idén már tartósan a 2%-os cél közelében alakul az euroövezetben, majd év végére eléri azt. Az elhúzódó geopolitikai konfliktusok és a 2025 elején kibontakozó vámháború okozta feszültségek azonban változatlanul bizonytalan világ gazdasági környezetet okoznak.

2024 első negyedévében megindult a hazai **gazdasági növekedés**, 0,7%-kal, de jól mutatja ugyanakkor a gazdasági kilátások jelentős bizonytalanságát az a tény, hogy 2024 Q2-ben az előző negyedévhez képest viszont csökkent a hazai GDP 0,2%-kal, viszont a negyedik negyedévében a magyar gazdaság éves összevetésben 0,4%-kal bővült. 2025 Q1-ben az előző negyedévhez képest 0,2%-kal mérséklődött a gazdasági növekedés. Az év hátralévő részében továbbra is mérsékelt gazdasági teljesítményt prognosztizál az MNB, azonban a második félévben várható fokozatos gazdasági élénkülésnek köszönhetően, az idei év végére 0,8%-kal bővülhet a magyar gazdaság. Az MNB várakozásai szerint a magyar gazdaság 2026-ban 2,8%-kal, 2027-ben pedig 3,2%-kal bővül.

A teljes pénzügyi közvetítőrendszer **vállalati hitelállományának** éves növekedési üteme 2025 első negyedévének végén 2,6%-ra lassult. A mikro-, kis- és középvállalkozások hitelállománya 1,3 százalékkal növekedett éves összehasonlításban. A bankok hitelezési kapacitása bőséges, általános kínálati korlátok nem azonosíthatók, a vállalati hitelezés mérséklődése első sorban a keresleti tényezők elégtelenségéből fakad. A megkötött vállalati forint hitelek átlagos kamatlába összességében nem változott, 8,3% volt 2025 első negyedév egészében. 2025 első negyedévében a bankok összességében változatlanul hagyták a vállalati hitelfeltételeket, amelyeken a következő fél évben sem terveznek változtatni. A hitelkeresletet tekintve 2025 első negyedévében a vállalati hitelek iránti kereslet csökkenéséről számoltak be a bankok: a kis- és mikrovállalatok esetében a bankok nettó 15 százaléka tapasztalta a hitelkereslet növekedését. A konjunktúra élénkülésével és a bizonytalanság oldódásával párhuzamosan a vállalati hitelállomány éves növekedési üteme 2025 végére fokozatosan 4,5%-ra emelkedhet, majd 2026 közepétől 9–10% körüli szinten stabilizálódhat.

A **munkaerőpiac** feszessége enyhülőben van, a munkaerőkereslet mérséklődik. A 2025 első negyedévében a versenyszféra főbb ágazataiban csökkent a foglalkoztatottak száma az előző év azonos időszakához képest. A legnagyobb csökkenés a feldolgozóiparban történt, azonban az építőiparban és a mezőgazdaságban is mérséklődött a foglalkoztatás. Az üres álláshelyek száma a versenyszférában bár elmaradt az előző évi szintjétől, azonban az előző negyedévhez képest enyhén emelkedett. A foglalkoztatás magas szintje mellett a munkanélküliségi ráta 4,2–4,3%-on alakulhat 2025-ben, ezt támasztja alá a 2025. év eleji adatok, mely alapján a 4,4%-on állt. 2026-ban a várakozások alapján 3,6–4,1% között alakulhat, majd 2027-ben 3,3–4,0% között, ami továbbra is egy feszes munkaerőpiaci környezetet vetít előre. A 2025-ös bérdinamikát elsősorban az év eleji minimálbér-emelés, az enyhülő munkaerőpiaci feszesség és az erősödő lakossági inflációs várakozások határozták meg. A bérezési alapfolyamatok továbbra is erősek, a versenyszférában 2025 elején az átlagbérek 9,3%-kal nőttek, a jövő évben 8,8–9,9% közötti növekedésére számít az MNB. Folytatódik a keresetek reálértékének emelkedése.



Forrás: MNB Inflációs Jelentés, 2025. június

2024. elején folytatódott a hazai infláció csökkenése, júniusban 3,7%-on alakult a fogyasztóiár-index. A 2025 januári és a februári fogyasztóiár-index a decemberi várakozások felett alakult. A nagyobb év eleji átázások a korábban vártnál magasabb inflációs pályát vetítenek előre az idei évre. A fogyasztóiár-index a februári csúcsát követően mérséklődik. 2025 Q2-ben az infláció a korábbi várakozásokkal összhangban 4,4%-ra emelkedett. Az infláció az év hátralévő részében várhatóan a jegybanki toleranciasáv fölött alakul, átlagosan 4,7%-os áremelkedés várható. Az áremelkedés üteme 2026 elején kerül tartósan a jegybanki toleranciasávba, majd 2027 elején érheti el a 3%-os inflációs célt. Az infláció éves átlaga jövőre 3,7% körül várható, 2027-ben pedig 2,5–3,5%-ra csökkenhet.

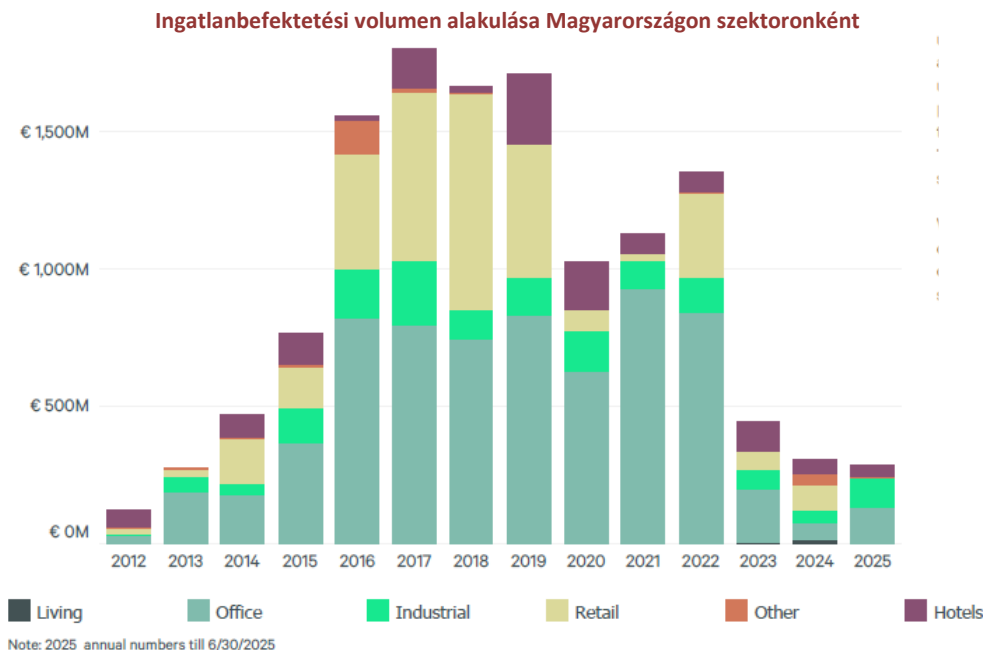
2023. októberét követően az MNB megkezdte alapkamatcsökkentő ciklusát, aminek következtében fokozatosan 6,50%-ra csökkentette az irányadó kamat szintjét 2024. szeptember végére, amely azóta változatlan. Az EKB januári, márciusi, áprilisi és júniusi kamatdöntő ülésén – az előző kamatdöntésekhez hasonló mértékben – 25–25-25 bázisponttal 2,00%-ra csökkentette irányadó betéti rátáját. Az Egyesült Államokban a Fed a 2024. decemberi kamatdöntő ülésén 25 bázisponttal 4,25–4,50%-ra csökkentette az irányadó ráta célsávját, majd a 2025. évi kamatdöntő ülésein annak változatlan szinten tartása mellett döntött. A régiós jegybankok is megkezdtek a kamatcsökkentési ciklusukat, aminek eredménye képen a cseh 3,50%-ra csökkent, a lengyel változatlanul 5,75%-os, míg a román jegybank 6,50%-os szinten tartotta az irányadó rátáját 2025. év első félévében. A Magyar Jegybank szerint stabilitásorientált megközelítés indokolt, ezért a jövőben is fegyelmeztett, szigorú, türelmes monetáris politika várható, ami alapján a 2024. szeptember végén elért 6,50%-os alapkamat tartósan fennmaradhat. Elemzői várakozások szerint a monetáris feltételek jelentős enyhítésére legkorábban 2026-2027-ben lesz lehetőség.

**A forint árfolyama** 2024. első felében volatilisabbá vált és további gyengülés volt tapasztalható, aminek következtében a 385-398 Ft/EUR közötti tartományban ingadozott az árfolyam. A gyengülés okai között egyaránt megtalálhatók geopolitikai (pl.: gázai háború), belgazdasági (magas államháztartási hiány, EU-s pénzek bizonytalansága), illetve monetáris politikai okok (alapkamat csökkentés). Az árfolyam 2024. év végén 410,09 Ft/EUR-n zárta az évet. A 2025. áprilisi amerikai vámokkal kapcsolatos bejelentések következtében leértékelődött a forint, utána azonban a befektetői hangulat javulása miatt az árfolyam is fokozatosan erősödött. Az előrejelzések szerint az átlagos forint árfolyam 2025-ben 410 Ft/EUR körül alakul. 2025. június 30-án az MNB hivatalos középárfolyama 399,30 Ft/EUR volt.

2025 első félévében a magyarországi **ingatlanbefektetési tranzakciók** teljes volumene elérte a 280 mEUR-ot, ami az előző év azonos időszakához képest 70%-kal magasabb, azonban a 2. félévre ez a volumen csökkeni látszik, több folyamatban lévő tranzakció is előre láthatólag átcúszik a következő évre. A realizált tranzakciók 46%-át iroda, 40%-át ipari projektek tették ki. Az szálloda szegmens aránya 14%-ot tett ki. A retail szektorban az év első felében nem történt tranzakció.

2025-ben, 2024-hez hasonlóan a **prémium hozamok** mértékét leginkább a korábbinál magasabb kamatok és a finanszírozási környezet megváltozása befolyásolta. 2025-ben a közép- és kelet-európai régióban a hozamszintek

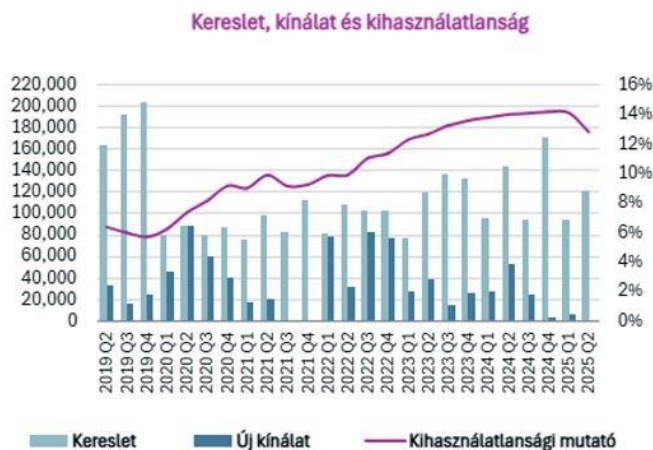
több piacon is emelkedtek. Mivel Magyarországon a hozamok nem csökkentek, így nagyobb hozamkülönbség alakult ki, ami a régió más piacaihoz képest vonzóbbá teszi a magyar piacot. Mindazonáltal a hozamokat továbbra is nehéz meghatározni a likviditás alacsony szintje miatt. A CBRE értékelése szerint jelenleg Budapesten a prémium irodák esetében a hozam 7,00%, a kiskereskedelmi ingatlanoknál 6,75% (bevásárlóközpont) ill. 7,25% (retail parkok), az ipari-logisztikai ingatlanoknál 7,00%, a hotelekénél 7,50% állnak a hozamok 2025. augusztus végén. A kockázatkerülő tőke továbbra is távol marad, azonban a kínai tőke új hajtóerőt jelenthet a következő években. Tekintettel a 2025. év eleji erősebb aktivitásra, illetve a pipelineban szereplő eladásra váró projektekre, a befektetési volumen 2025-ben elérheti akár a 700mEUR-t.



Forrás: CBRE 2025.06.30.

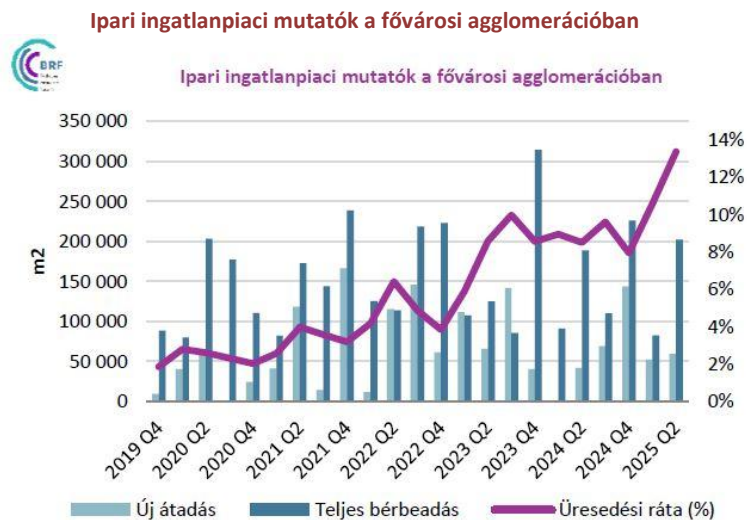
Az **irodapiacon** a teljes budapesti modern irodaállomány 2025 második negyedév végén összesen 4,4 millió m<sup>2</sup> volt, valamint 877 ezer m<sup>2</sup> saját tulajdonú irodaház található. 2025 első felében a budapesti modern irodaállomány összesen 5.060 m<sup>2</sup>-rel bővült. A teljes kereslet 2025 első felében 120 ezernégyzetmétert tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest 16%-os csökkenést jelent. Az üresedési ráta 2025 első félév végére elérte a 12,8%-ot, ez az érték előző negyedévhez képest 1,3 százalékpont csökkenést jelent. 2025 második negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Központi-Buda alpiacra regisztrálták (7,4%), míg a legmagasabb érték, változatlanul az Agglomerációban volt mérhető (19,4%). 2025 második negyedévében a prime rent 25,25 EUR/m<sup>2</sup>, míg az „A” kategóriás irodák bérleti díjai 17,2 EUR/m<sup>2</sup> magasságában mozogtak. Az átlagos bérleti díj Budapesten 15,1 EUR/m<sup>2</sup>, ami 3,4% emelkedést jelent éves bázison.

#### Kereslet, kínálat, kihasználtság a budapesti irodapiacra



Forrás: BRF Irodapiac 2025Q2

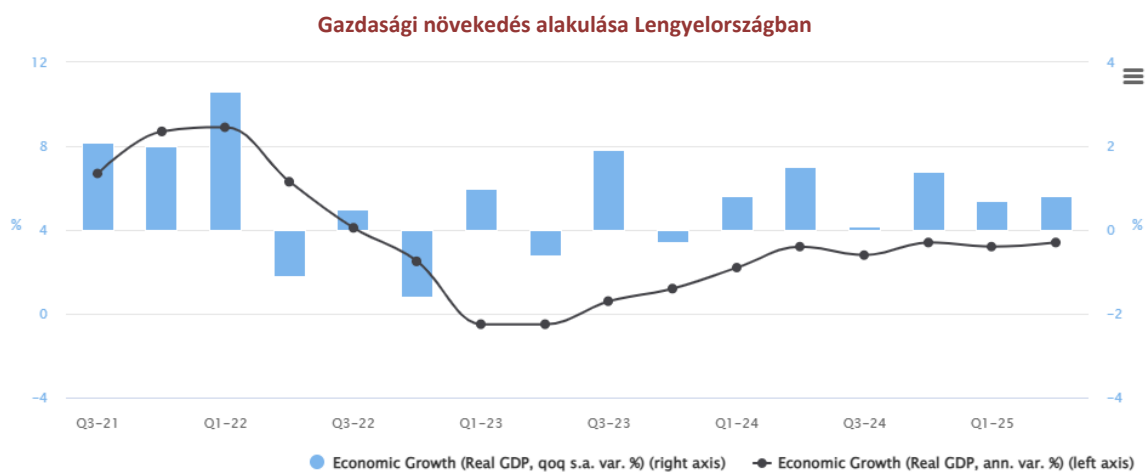
2025 második negyedévében a fővárosban és környékén az **ipari-logisztikai területen** a teljes kereslet 201.680 m<sup>2</sup>-t ért el, ami 7%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A nettó abszorpció a fővárosban és környékén 2025 második negyedévében -55 ezer m<sup>2</sup>-t, regionális piacokon pedig 7 ezer m<sup>2</sup>-t tett ki. A kihasználatlansági ráta 2025 második negyedév végén Budapesten 13,4%-ra emelkedett, szemben az előző negyedévben mért 10,6%-kal. A második negyedév végén összesen 516.340 m<sup>2</sup> ipari-logisztikai terület állt üresen Budapesten és környékén. A regionális hazai spekulatív ingatlan állományban 214 ezer m<sup>2</sup> üres terület volt, ami 10,8%-os kihasználatlanságnak felel meg. A bérleti díjak tekintetében minimális elmozdulás volt tapasztalható: az „A” kategóriás prime big-box ingatlanok esetében 5,7 EUR/m<sup>2</sup>, míg a city logisztika esetében 6,9 EUR/m<sup>2</sup> a kínálati bérleti díj, az előbbi 2% emelkedést jelent, utóbbi pedig 1%-os csökkenést jelent az előző év értékével.



Forrás: BRF Ipari Ingatlanpiac 2025Q2

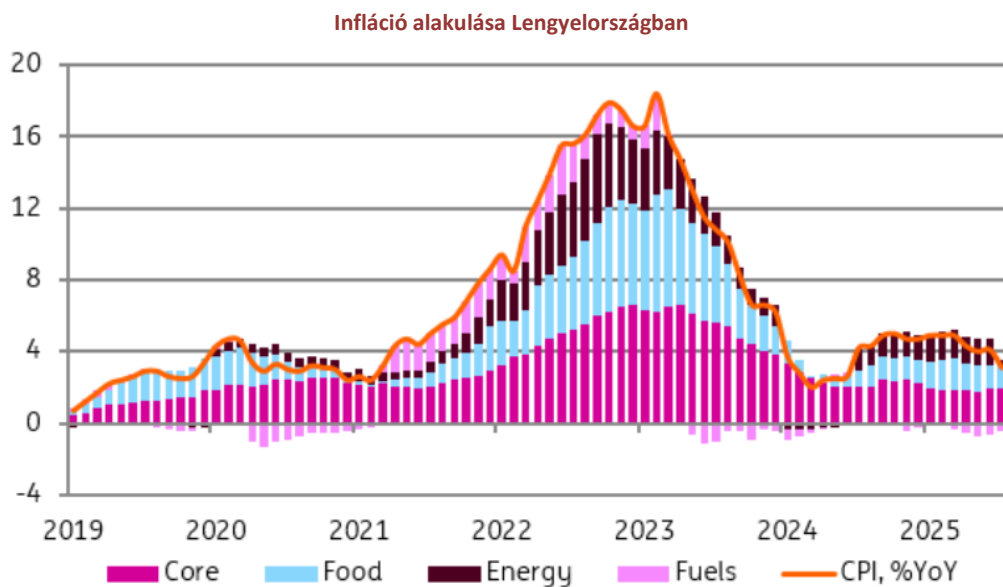
### Lengyelországi üzleti környezet

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



Forrás: Central Statistical Office of Poland

2024-ben a lengyel gazdaság kimagaslóan jól teljesített és év/év alapon 2,7%-kal tudott növekedni a szerény 0,1%-os 2023-as GDP növekedés után. 2025 júliusi adatok szerint a lengyel gazdasági növekedés 3,6% volt éves alapon (szemben a 2024 negyedik negyedévében mért 3,4%-kal). A növekedés fő motorja továbbra is a magánfogyasztás marad, mivel a rendelkezésre álló jövedelem tovább emelkedik. A 2024-es visszaesés után a beruházások növekedése várhatóan erőteljesen felgyorsul, elsősorban a magasabb uniós finanszírozású közberuházásoknak köszönhetően. Emellett a várakozások szerint a háztartások kiadásai a magasabb infláció és a megemelkedett kamatlábak ellenére is magasban maradhatnak. Lengyelország a források zárolásának feloldását követően 2025-ben lehívhatja az uniós költségvetési forrásokat, ami a beruházások fellendüléséhez vezet. 2026-ban a gazdasági növekedés várhatóan eléri a 3%-ot.



Forrás: GUS, ING

2024-ben az éves átlagos **inflációs ráta** végül 3,7% lett köszönhetően a monetáris intézkedéseknek, illetve az élelmiszer- és energiaárak stabilizálódásának. 2025 első negyedévében az infláció 4,9%-ot tett ki éves szinten, ami meghaladta a Lengyel Nemzeti Bank (NBP) inflációs célját. Áprilisban és májusban a fogyasztói árak növekedése csökkent (éves szinten 4,3%-ra, illetve 4,0%-ra). A csökkenést elsősorban az élelmiszerek (a 2024. április óta bevezetett 5%-os áfa-kulcs visszaállításának hatása elhalványul), illetve az üzemanyagok árának mérséklődése okozta. Ugyanakkor az elmúlt hónapokban folytatódott a hatósági árak növekedése, elsősorban

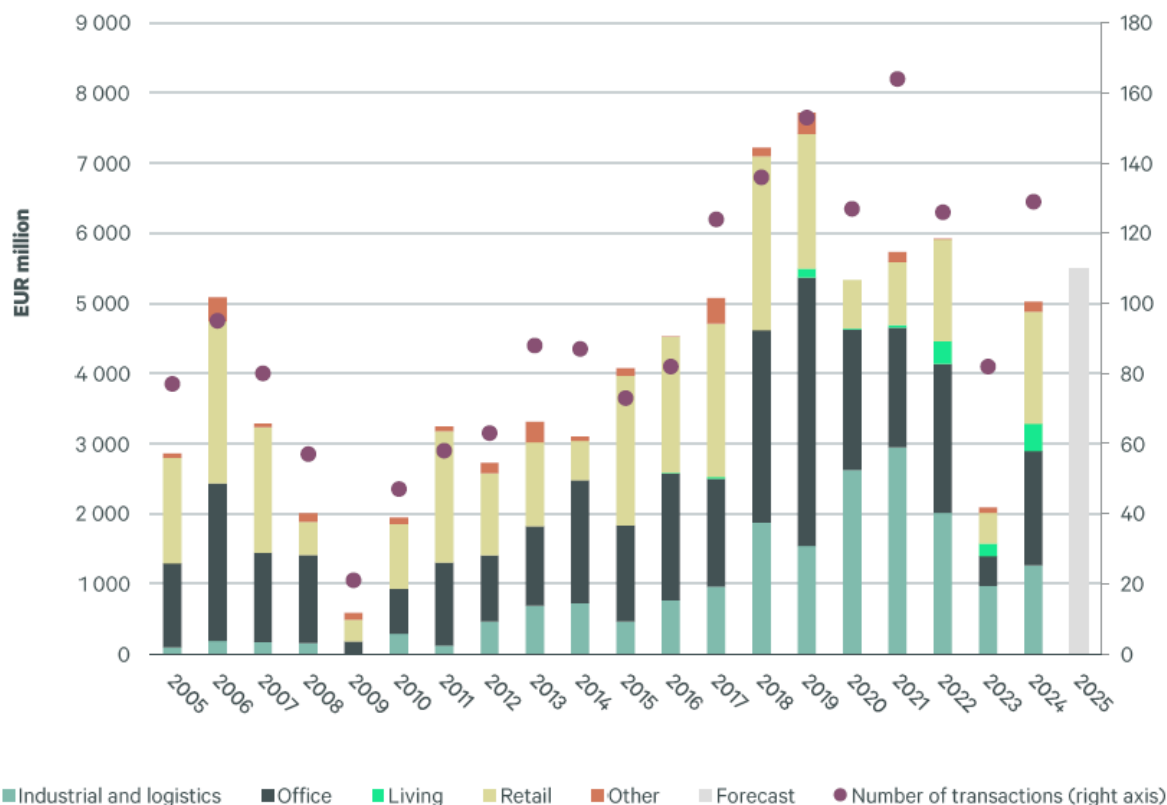
az áram- és földgázárak emelkedése miatt (a 2024. július óta tartó részleges árkivezetés és a földgáz elosztási tarifáinak 2025. januári emelkedése következtében), valamint – kisebb mértékben – a vízellátás, csatornázás és személyszállítás magasabb árai miatt. A Lengyel Nemzeti Bank legutolsó prognózisa szerint az infláció 2025-ben 3,5–4,4% között, 2026-ban 1,7–4,5% között, 2027-ben pedig 0,9–3,8% között alakulhat.

A **munkaerőpiac** a kedvezőtlen gazdasági környezet ellenére is relatív erős maradt, a munkanélküliségi ráta 2024 év végén 3%-on, 2025. júniusában 3,5%-on (+0,6%) állt. A vállalatok az év során a jelenlegi szükségleteiknél némileg több munkaerőt tartottak meg, mellyel a jövőbeli piaci bizonytalanságok, a várhatóan növekvő munkaerő-kereslet és a dolgozók újrafelvételének potenciális nehézségei ellen kívántak védekezni. A minimálbér az elmúlt évek fokozatos emeléseinek köszönhetően jelenleg 4.650 PLN. A bérek növekedése a vállalatok körében pedig kétszámjegyű (10%-os) volt 2024 év végén. A növekvő bérek ellenére a magasan képzett munkaerő bére még mindig relatíve alacsony a nyugat-európai bérekhez viszonyítva. A lengyel munkaerőpiacnak további nehézséget jelent az öregedő társadalom és a szakképzett munkaerő hiánya. 2025. májusi adatok szerint 1,2 millió külföldi dolgozott hivatalosan a lengyel munkaerőpiacon, amelyből 810 ezer ukrán, 137 ezer fehérorosz állampolgár.

2025. májusban 50 bázisponttal 5,25%-ra csökkentette irányadó rátáját, majd júniusban változatlan szinten tartotta az **alapkamatot**. A kamatcsökkentés növelheti a hitelezést, ami pozitívan hat a beruházásokra, illetve a lakossági fogyasztásra. A költségvetési hiány növekedésével párhuzamosan az államadósság szintje is emelkedik, a 2023-as 49,6%-os GDP arányról 2024-ben várhatóan 53,7%-ra, 2025-ben pedig 57,7%-ra fog növekedni. Az év során a gazdaság fiskális támogatása folytatódott, a **költségvetési hiány** meghaladta a GDP 5%-át 2023-ban, mely 2024-ben a szociális intézkedéseknek köszönhetően (energiára vonatkozó ársapkák, az energiaiintenzív ágazatokban tevékenykedő cégek állami támogatása, valamint az élelmiszerekre vonatkozó 0%-os áfa-kulcs, melyet fokozatosan vezettek ki 2024 folyamán) tovább emelkedett. A magas katonai és szociális kiadások miatt a hiány 2024-ben a GDP 6,6%-át tette ki. A lengyel kormány célja, hogy stabilizálja az államadósságot és a hiányt 3% alá szorítsa 2027-ig olyan intézkedésekkel, mint a jövedéki adó emelése, illetve a közszféra bérnövekedésének lassítása.

A lengyel gazdaság talpra állása várhatóan fokozatos lesz. A csökkenő infláció és kamatok, a növekvő reálbérek, az enyhülő gazdasági bizonytalanságok a fogyasztás növekedésének irányába hatnak. Az érkező EU-s források és a javuló növekedési kilátások fényében a beruházások – elsősorban védelmi – növekedése továbbra is valószínűsíthető. Emellett a kilátásokban bizonytalanság tapasztalható, az infláció állandósulása, illetve a potenciális fiskális költekezés felfelé mutató inflációs kockázatot jelent, mely szigorúbb monetáris politikát eredményezhet. Az ukrajnai háború eszkalációja növelheti a gazdasági bizonytalanságot, és mérsékelheti a növekedés ütemét.

## Ingatlanbefektetési volumen alakulása Lengyelországban szektoronként



Forrás: CBRE

A lengyelországi **ingatlanbefektetési tranzakciók** teljes volumene 2024-ben új lendületet vett és a tranzakciós volumen meghaladta az 5 millió EUR-t, amelynek nagy részét az iroda (33%) és a retail szektor (32%) adta, az ipar 25%-át, a lakás és hotel 10%-át tette ki. Az év első fele viszonylag csendes volt, viszont a második félévben felpettségült a piac: az éves tranzakciós volumen mintegy 46% az utolsó negyedévben teljesült. Ez volt az elmúlt évek legerősebb negyedéve is a Covid okozta pandémia óta és a második legnagyobb negyedéves volumen, amit valaha mértek a lengyel ingatlanpiacon. A 2025-ös kilátások még pozitívabbak és a befektetők nagy része abban bízik, hogy 2025 második félévétől egyértelműen helyreáll a lengyel ingatlanpiac.

2025 első félévében a lengyelországi **prémium hozamok** minden ingatlanpiaci szegmensben emelkedő tendenciát mutattak, hasonlóan az előző évekhez. A Cushman értékelése szerint az irodánál 2025 félévkor 5,75%, a kiskereskedelmi ingatlanoknál 6,45%, az ipari-logisztikai ingatlanoknál 6,50% volt a jellemző hozam.

A lengyel **irodapiac** állománya 2025 első félévének végén 13,1 millió m<sup>2</sup>-t tett ki, amiből 6,3 millió m<sup>2</sup> található Varsóban. A tavalyi évben 228 ezer m<sup>2</sup> új irodaterület került átadásra, ebből Varsóban csupán 104 ezer m<sup>2</sup>. Az új átadások nagy része Varsó központi területein helyezkedik el. 2025 első félévének két legnagyobb átadása szintén Varsóban történt: The Bridge (47.000 m<sup>2</sup>) és az Echo Office House projektje (27.800 m<sup>2</sup>). A vidéki városokban 124 ezer m<sup>2</sup>-nyi új fejlesztés történt 2024-ben, ami mintegy 56%-os esést jelent az előző év azonos időszakához képest, és a legalacsonyabb volument a modern lengyel irodapiac történetében. A legnagyobb bővülés Wrocławban (38 ezer m<sup>2</sup>), Katowice-ben (26,6 ezer m<sup>2</sup>) és Krakowban (24 ezer m<sup>2</sup>) volt. 2025-ben eddig egy átadás történt a regionális piacokon: Poznanban a Dymka 188 projekt (2.400 m<sup>2</sup>) készült el. A megkötött bérleti tranzakciók volumene 1,45 millió m<sup>2</sup> volt 2024 év végén, ami a 2023-as értékhez hasonló: nagy részük (48%) hosszabbítás, 42%-uk új szerződés és 5%-uk bővülés. Ebből Varsóban a 740 ezer m<sup>2</sup>, vidéken 714 ezer m<sup>2</sup> bérbeadásra került sor 2024 folyamán. Mérsékelt fejlesztői aktivitás volt megfigyelhető 2024 végén: 530 ezer m<sup>2</sup> irodaterület állt építés alatt, ami 22%-kal kevesebb az egy évvel korábbihoz képest. A fejlesztések 51%-a Varsóban, a többi vidéken található (a legnagyobbak: Wrocław, Tricity és Poznan). A kihasználatlansági ráta a legjelentősebb kilenc piac átlagában 14,3% volt 2024 év végén (+0,2% előző év azonos időszakához képest), jelenleg 14,2% (+0,2%). A varsói kihasználatlanság 10,6% volt 2024 végén (+0,2% az egy évvel korábbinál), 2025

első félévének végén 10,8%-on állt. A régiós városok esetében ugyanez 17,8% (+0,3% az előző év azonos időszakához képest) volt 2024 év végén, jelenleg 17,5%-on áll. A bérleti díjak emelkedő tendenciát mutattak 2025 első félévében is: Varsóban 15,0-27,0 EUR/m<sup>2</sup>/hó (2024 év végén: 13,5-28 EUR/m<sup>2</sup>/hó) között mozognak, vidéken stabilan 14,0-17,0 EUR/m<sup>2</sup>/hó (2024 év végén: 12-19,5 EUR/m<sup>2</sup>/hó) szinten vannak.

A lengyelországi modern **kiskereskedelmi** állomány 2024 végén 16,5 millió m<sup>2</sup>-t tett ki, ami év során 2015 óta a legnagyobb mértékben, 545 ezer m<sup>2</sup>-rel nőtt. A projektek 90%-a retail park, ami a fejlesztések egyik legkedveltebb formájává vált az utóbbi években a rövid kivitelezési időnek köszönhetően, a bérlők nagy része pedig valamelyik diszkont láncból kerül ki. A fejlesztési aktivitás az agglomerációban (31%) és a 100 ezer fő alatti településeken koncentrálódik (47%). 2025 első félévében 90.000 m<sup>2</sup> új átadás történt, amelynek nagy része – a korábbi évek tendenciáitól eltérően – nem csak retail parkokat tartalmazott (pl. Designer Outlet Krakkóban, Leroy Merlin Szczawno-Zdrójban). A pipeline-ban mintegy 593 ezer m<sup>2</sup>-nyi új fejlesztés látszódik 2027 végéig, amelynek 80%-a retail park. A retail helyek iránti kereslet továbbra is erős, az átlagos kihasználatlansági ráta 2024 év végén 3,4% (-0,2%), a 170-400 ezer fős városok esetében csak 2,1% (-0,4%).

A lengyel **értékesítési célú lakóingatlan szektort** 2024. második negyedévében alapvetően a kiválás jellemezte: a korábbi állami lakástámogatási program véget ért, az új kormány pedig arra tett utalásokat, hogy ezt nem követi majd újabb támogatási rendszer, amely a fejlesztőket és a potenciális vevőket is döntéseik elhalasztására ösztönözte. A keresletet a bizonytalan kormányzati program mellett a hitelek alacsony elérhetősége és a magas árak is limitálták. 2024-ben kevesebb mint 40 ezer lakást adtak el a fejlesztők, ami 31%-kal kevesebb, mint 2023-ban. Varsóban 33%-kal, Krakkóban 42%-kal, Poznanban 19%-kal, Lódzban 23%-kal estek vissza az értékesítések 2023-hoz képest. A kedvezőtlen keresleti feltételek ellenére a fejlesztők mintegy 56,5 ezer lakást adtak át 2024 folyamán és az év végén 54,4 ezer lakás várt vevőre, ami 50%-os növekedést jelent az előző évhez képest. A legtöbb eladatlan lakás Varsóban, Wroclawban, Krakkóban és Poznanban várt vevőre. 2025 második negyedévében 10.000 lakás talált vevőre a 6 legfontosabb lengyel piacon, ami 10%-os növekedést jelent az előző negyedévhez képest. Az átlagos lakásár kisebb fluktuációt mutattak: a legnagyobb áremelkedés Lodzban volt (16,4%), Varsóban, Krakkóban és Tricityben 8-10%-kal, Wroclawban 4,5%-kal, Poznanban pedig 5%-kal nőttek az árak. Számos új projekt a tehetős, jelentős nagyobb megtakarítással vagy erős hitelképességgel rendelkező vevőket célozta meg. A lengyel piac egyre inkább konszolidálódik, ahol a nagyobb szereplők egyre nagyobb részt szereznek meg a piacból.

A lengyel **bérbeadási célú lakóingatlan szektor** (PRS) 2024 végén 20 ezer lakásból állt és további 10 ezer lakás van fejlesztés alatt. 2025 második negyedévének végén 23.173 bérlakás állt rendelkezésre, 11 projekt keretében összesen 2.300 bérlakás jelent meg jórészt a régiós városok piacán. Az előrejelzések szerint a következő két évben mintegy 12 ezer lakással bővíthet a szektor, 2025 második felében 8.100 bérlakás megjelenése várható. A piacra erős hatással volt az orosz-ukrán háború kitörése, amelynek következtében az országban élő menekültek száma több, mint 1,5 millió főre nőtt, és többségük hosszabb időre kényszerül Lengyelországban maradni. Jelenleg a bérlakások közel fele Varsóban, a többi pedig az öt legnagyobb városban található, jó tömegközlekedés mellett, általában az egyetemek vagy az irodaterületek közelében. A piac várhatóan a kisebb városok és a kevésbé központi környékek felé is bővílni fog. A 2026-2027-es tervekben 58.000 bérlakás szerepel. A legmagasabb fejlesztési aktivitás Varsóban és Gdanskban található, ahol 2.500 lakás áll fejlesztés alatt, további 2.000 db Poznanban, 1.200 Wroclawban és Krakkóban, illetve közel 400 lakás egyéb városokban. A bérleti díjak stabilak maradtak 2024-ben: az enyhe emelkedés nem haladta meg az inflációs rátát. Lengyelország legnagyobb városaiban a lakásbérlet továbbra is rentábilisabb a jelzáloghitellel kombinált lakásvásárlásnál. A dinamikus növekedés ellenére a bérbeadási lakáspiac számos kihívással néz szembe: az átfogó jogi és adózási szabályzás hiánya növeli a bizonytalanságot a fejlesztőkben, akiknek a változó piaci környezettel is számolniuk kell. A vásárlási célú lakáspiac lassulása nem növelte a bérbeadási célú lakáspiac volumenét. Mindezek ellenére az elemzők az ágazat növekedését prognosztizálják a növekvő társadalmi mobilitás, a stabil demográfiai előrejelzések, a lakásvásárlások magas költségei miatt. A kamatlábak jövőbeni csökkenése szintén növelheti az ágazat teljesítményét.

Az **ipari és logisztikai** szektorban az Echo csoport nem aktív.

### Németországi üzleti környezet

A Bauwert AG-ben szerzett többségi tulajdonszerzés óta a WING Csoport teljesítménye kitett a németországi, elsősorban berlini gazdasági folyamatoknak és üzleti környezetnek.

Az **infláció** Németországban hasonlóan más régiós országokhoz hasonlóan több évtizedes csúcsot ért el az elmúlt 2 évben. Az éves átlagos infláció 2024-ben pedig 2,2%-ra lassult, aminek oka elsősorban a csökkenő energiaárak (gáz- és olajárak csökkentek a nagykereskedelmi piacokon). A legfrissebb adatok alapján 2025 augusztusában a német infláció a júliusi 1,8%-ról 2,1%-ra változott. Az élelmiszerek és a szolgáltatások árai továbbra is emelkedő tendenciát mutatnak, ami ellensúlyozza az energiaárak csökkenését. Németország nagymértékű költségvetési kiadásnövelést fogadott el 2025. március 21-én, amelyet bő 10 év alatt tervez végrehajtani az infrastruktúra fejlesztésének és a hadiipari kapacitások növelésének céljából. Ez a költségvetési lazítás jelentős gazdaságpolitikai fordulatot jelent Németországban, amelyet évtizedek óta a fiskális konzervativizmus jellemzett. A csökkenő infláció mögött részben a német gazdaság lassulása is szerepet játszik. Németország gazdasági teljesítménye 2025. első negyedévében stagnált 2024 első negyedéhez képest

Tekintettel arra, hogy Németország euroövezeti tag, ezért az országban meghatározó **alapkamat** szintje is az Európai Központi Bank által meghatározott monetáris politikától függ. Mivel a német gazdaság a legfajsúlyosabb az Európai Unióban és így az eurozónában, a közös valuta monetáris politikája nagymértékben függ a német makrogazdasági helyzetétől. A kedvező inflációs értékeknek köszönhetően és a recessziós kilátások következményeképpen az EKB 2024-ben négy kamatvágást hajtott végre, 4,5%-ról 3,00%-ra csökkentve az irányadó alapkamat szintjét. Az Európai Központi Bank (EKB) 2025-ben folytatta kamatcsökkentési ciklusát, az áprilisi, majd júniusi kamatdöntő ülésén is 25 bázispontos kamatcsökkentést hajtott végre, így az irányadó betéti ráta 2,00%-ra csökkent. Az infláció középtávon fenntartható módon visszatér a jegybank 2%-os inflációs céljára, majd a várakozások alapján hosszú távon stabilizálódik ezen a szinten. A jegybanki kommunikáció szerint a jelenlegi monetáris politikai ciklus a végéhez közeledik. Az év hátralévő részében a piac részéről az EKB esetében közel 25 bázispontos kamatcsökkentés van beárzva.

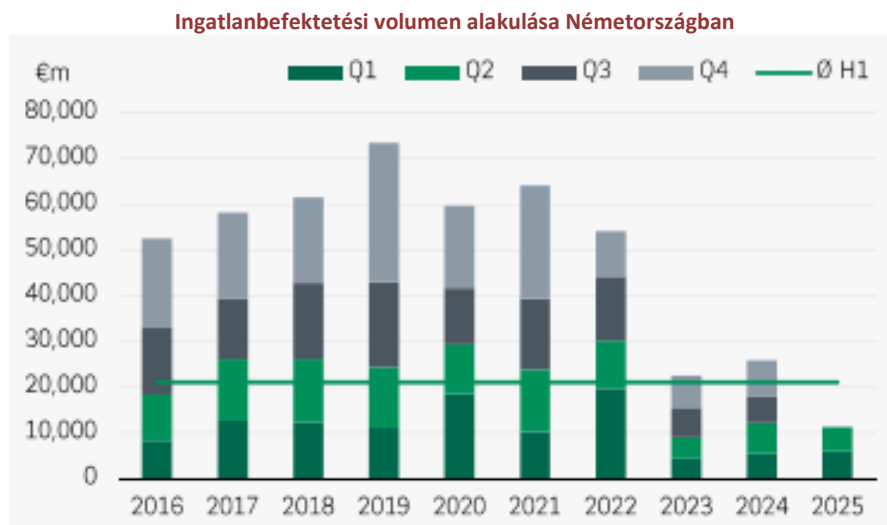
A német gazdaságot – különösen az ipart, az energiaárak növekedésén keresztül – ért külső környezeti sokk, a befektetési volumen csökkenése, a megnövekedett finanszírozási költségeken keresztül, valamint a magas infláció nyomán bekövetkezett vásárlóerő-csökkenés visszafogta a német lakossági fogyasztást, mely három tényező nyomás alá helyezték a német **gazdasági növekedést**, illetve annak jövőbeli kilátásait, ami 2024-ben -0,2%-kal csökkent. 2025-ben a magánfogyasztás növekedni fog az alacsony infláció, az emelkedő nominális bérek és az új kormány megalakulását követő, csökkenő belpolitikai bizonytalanság hatására. A német gazdaságban a kilátások továbbra is bizonytalanok, ugyanakkor a jövőre tekintve fokozatos kilábalást vetítenek előre és 2025-re 0,4%, majd 2026-ra 1,2% a növekedést prognosztizál az OECD.

A **beruházások** a friss előrejelzések szerint továbbra is alacsony szinten maradnak – a pandémia előtti viszonyokhoz képest – az év hátralévő részében. Kereskedelmi szektor által vezérelt fellendülés sem várható, mivel az export fellendülése 2024-ben elmaradt (-0,8%). A szigorúbb fiskális politikai feltételek várhatóan szintén tompító hatással lesznek a rövid távú növekedési kilátásokra, ugyanakkor pozitívum, hogy a piaci finanszírozási feltételek mérsékelten enyhültek, és további enyhülés várható a banki hitelezési csatornákon keresztül. A reálbérek várható növekedése – az infláció csökkenése, illetve a feszes munkaerőpiaci helyzet következtében – támogatni fogják a belső fogyasztás növekedését.

A német gazdaságot ért gazdasági kihívások a munkaerőpiacon is éreztetik hatásukat, aminek következtében mérsékelten növekedésnek indult a **munkanélküliség** az elmúlt időszakban. Az Eurostat adatai szerint a német éves munkanélküliségi ráta 2024-ben 3,4% volt. A 2025-ös év májusában a német **munkanélküliségi ráta 3,7%-on** állt. Az előrejelzések szerint a munkanélküliség 2025 negyedik negyedévére 3,6%-ra, majd 2026 negyedik negyedévére 3,5%-ra csökken vissza. Ennek ellenére a munkaerő iránti kereslet hosszú távú összehasonlításban továbbra is magas.

A BNP Paribas elemzése szerint 2024-ben a németországi **ingatlanbefektetési tranzakciók** teljes volumene 25,9 mrd EUR-t ért el, ami 15%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. 2025 első félévében a befektetési volumen 11,4 mrd EUR körül alakult, ami az előző év azonos időszakához képest 7%-os csökkenést jelent. A tranzakciós volumen 21%-át a retail, 24%-át a logisztikai szegmens adta (-2% az előző év azonos időszakához képest), míg az iroda piac 21%-os részesedést ért el, ami növekedést jelent az előző évhez képest. A befektetések földrajzi megoszlását illetően Berlin kiemelkedik a mezőnyből, a tranzakciós volumen 1,3 mrd EUR-

t ért el, ami 35%-os csökkenést jelent az előző évhez képest (de a 2024-es adat kiugró volt egy jelentős eladás miatt). A második helyen München szerepel, 918 m EUR-os volumennel, míg a harmadik helyre Hamburg került.



Forrás: BNP Germany Report, Investment Market Q2 2025

Az elmúlt időszakban gyakorlatilag stagnáltak a német **prémium hozamok**. A BNP értékelése szerint 2025 Q2-ben a hét legnagyobb város átlagában a prémium irodák hozama 4,36% (változatlan), az ipari-logisztikai ingatlanoké 4,25 (változatlan), míg a retail szegmens hozama 3,76% (változatlan) körül alakult. A berlini irodahozam 4,25% volt, ami 50 bázisponttal magasabb a 2023 Q2-es értékhez képest.

A CBRE piaci riportja alapján a berlini **irodapiacon** 2024-ben a take-up 611.900 m<sup>2</sup> volt, mely érték megközelíti 2023. azonos időszakát (-1%). 2025 első félévében a take-up 247.100 m<sup>2</sup> volt (-20%). Az átlagos tranzakció méret 600 m<sup>2</sup> volt az év első felében, viszont a tranzakciók száma átlag feletti volt: több mint 400 üzletet kötöttek, ami 30%-os növekedést mutat az elmúlt 5 év első féléves adatához képest. 2024-ben első felében 307.800 m<sup>2</sup> új irodaterület került átadásra, ami 6%-kal magasabb a tavalyi értéknél. Az új átadások előbérleti szerződéssel relatíve alacsony arányban rendelkeznek, ezért a kihasználatlanság a modern irodaházak tekintetében jelentősen megnövekedett. A kihasználatlansági ráta 2024. végére 6,5%-ra, 2025 első félévének végére 7,4%-ra változott, ami 1,5%-os növekedést jelent év/év alapon. A prime irodák havi bérleti díja is stabilan 44,50 EUR/m<sup>2</sup> volt, mely éves viszonylatban ~1,1% növekedést jelent.

A JLL **lakáspiaci** elemzése szerint a németországi lakáspiaci keresletet továbbra is a dinamikus demográfiai folyamatok, valamint az értékesítési és bérleti lakáspiaci szegmensek közötti mozgás határozza meg. 2024-ben az ország lakossága tovább növekedett, meghaladva a 84,5 millió főt, mely döntő részben az 1 millió fős nettó migrációnak köszönhető. További nyomást jelent a lakáspiacra a háztartások átlagos méretének több évtizede tartó folyamatos csökkenése, és az egy fős háztartások számának növekedése. 2025 első felében a német lakóingatlan-piac tranzakciós volumene 4,5 mrd euró volt, amellyel továbbra is a legmagasabb forgalmú ingatlantípusnak számít a német piacon. A befektetői hangulat javulására utaló jelek a külföldi befektetők növekvő aktivitásában is megmutatkoznak, különösen az amerikaiak kezdenek ismét felvásárolni vonzó befektetési lehetőségeket. Az országon belül Berlin lakáspiacát ezen felül az is befolyásolja, hogy a főváros lakosságának növekedési üteme az elmúlt hét évben az ország átlagának 2,5-szeresét érte el, ami leginkább a nemzetközi migrációnak köszönhető. A német újlakás-építési szektor elhúzódó válságon megy keresztül. Az építőipar folyamatos kihívásokkal néz szembe, elsősorban az építési költségek növekedése, a szigorúbb finanszírozási feltételek és az építési engedélyek késedelme miatt. A kiadott építési engedélyek száma 38,5%-kal csökkent 2024-ben, tovább súlyosbítva a kereslet-kínálat egyensúlyát. Ez a dinamika nemcsak a nagyvárosokban mutatkozik meg, hanem a kisebb városokban is, ahol a fejlesztési tevékenységet viszonylag kevésbé akadályozzák a szabályozási korlátok. A befektetők és a fejlesztők egyre inkább a másodlagos piacok felé fordulnak kedvezőbb feltételekért. A saját tulajdonú lakások iránt a magas finanszírozási költségek miatt csökkent a kereslet is. Ezzel szemben a bérletlakás piac országszerte továbbra is növekedést mutat a demográfiai változások és a gazdasági tényezők hatására. A növekvő bevándorlás, az egyszemélyes háztartások számának növekedése és a szűkös lakáskínálat hozzájárult a bérleti díjak növekedéséhez. A berlini bérleti díjak növekedése lassulást mutat: az új szerződéses bérleti díjak 0,1%-kal emelkedtek az új építésű lakások esetében és 1,5%-kal a használt

ingatlanoknál, a kereslet szinte minden régióban meghaladta a kínálatot. A bérlakás árak továbbra is Münchenben a legmagasabbak 23,33 €/m<sup>2</sup>/hó átlaggal, ezt követi Berlin (19,23 €/m<sup>2</sup>/hó) és Frankfurt (18,33 €/m<sup>2</sup>/hó). Kétéves árkorrekciót követően 2024-ben stabilizálódtak a lakóingatlanárak: használt lakások tekintetében továbbra is München a legdrágább 7.952 €/m<sup>2</sup> átlaggal, ezt követi Frankfurt (5.724 €/m<sup>2</sup>) és Hamburg (5.544 €/m<sup>2</sup>). Az új lakások esetében Münchenben 11.253 €/m<sup>2</sup> az átlagos kínálat ár, ezt követi Hamburg (8.404 €/m<sup>2</sup>), Stuttgart (8.528 €/m<sup>2</sup>) és Frankfurt (8.088 €/m<sup>2</sup>).

Az **ipari-logisztikai**, valamint a **kiskereskedelmi** szegmensben a Bauwert-csoport nem aktív.

## 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 2025. június 30-ig hét projekt átadására került sor. Jelenleg négy projekt fejlesztése zajlik és további három projekt van előkészítés alatt, melyek zárása a következő években várható.

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

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

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.

Az ECHO a lengyel lakás-szektor legnagyobb szereplői közé tartozik. 1.674 db lakás fejlesztése kezdődött meg 2025 első felében, és jelenleg összesen 5.322 lakás áll fejlesztés alatt. 2025 első félévének végén 1.162 lakás értékesítésére került sor, 404 lakást adtak át. Mindezek mellett az ECHO Investment a lengyel kereskedelmi ingatlanpiac, ezen belül is leginkább az irodapiac és lakásbérbeadási piac sikeres résztvevője. 2025 első félévének

végén 1.988 db bérlakás állt fejlesztés alatt és további 1.631 bérlakás fejlesztésének indítását van tervben ebben az évben. A vállalat törekvése, hogy 2027-re elérje a 10.000 db-os bérlakásállományt.

A WING Csoport többségi tulajdonában lévő Bauwert, amely Berlin egyik legelismertebb lakó- és kereskedelmi ingatlanokkal foglalkozó ingatlanfejlesztő cége, 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. Három nagy projekt van kivitelezés alatt, összesen 60.979 m<sup>2</sup> értékesíthető lakó- és kereskedelmi területtel Berlinben, és jelenleg további 357.606 m<sup>2</sup> értékesíthető terület fejlesztésének előkészítése zajlik összesen további 7 projektben.

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 jellemzik az egyes országok ingatlanfejlesztési szektorát. A WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés esetleges lassulása, a munkanélküliség növekedése, a magyar országkockázat, az infláció emelkedése, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre.

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 bérleti 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

Az elmúlt évek világgazdasági eseményei a kivitelezési kockázatok növekedésének irányába hatottak. A 2022 elején kirobbant orosz-ukrán háború, valamint 2023 októberétől az Izrael és a Hamász között zajló háború emelte a kivitelezési kockázatot, utóbbi konfliktus részeként a Vörös-tenger hajóforgalmának akadályoztatása tovább erősítette a beszállítói láncokban jelentkező szakadásokat, és növelte a már korábban is magas

nyersanyagárakat, kedvezőtlenül hatva az eredményességére. Az elmúlt években tapasztalt infláció, az energiaárak növekedése, a kivitelezési és finanszírozási költségek emelkedése a kivitelezési tevékenység csökkenését, lassulását, a kivitelezési időszakok hosszabbodását eredményezte. Az elhúzódó geopolitikai konfliktusok és a vámbejelentések változatlanul bizonytalan világgazdasági környezetet okoznak 2025-ben.

Németországban a lakásépítés fajlagos költsége Európán belül a legmagasabb, a kivitelezési szektor elhúzódó válságot él át, amit a költségeken túl a szakképzett munkaerő hiánya, valamint a lakáspolitikai bizonytalanságai is súlyosbítanak. A lakásfejlesztések esetén a részben hitelből vásárlók esetében a növekvő hitel kamatok csökkentik a vásárlási kapacitást, amely szűkítheti a keresletet a lakásingatlanok vonatkozásában. Németország gazdasági teljesítménye 2025. első negyedévben stagnált 2024 első negyedévéhez képest.

A korábbi időszakban tapasztalt magas infláció az országok többségében mérséklődött 2025. tavaszi hónapjaiban (az OECD tagországok több mint kétharmadában az infláció változatlan volt vagy csökkent májusban áprilishoz képest). Ingatlanfejlesztői szempontból az energiaárak emelkedése tud jelentős hatást gyakorolni az ingatlan piacra, illetve a magas infláció letörésére hozott jegybanki kamatemelések. 2025. első félévében az Európai Központi Bank (EKB) folytatta kamatcsökkentési ciklusát, míg a Federal Reserve (Fed) változatlan szinten tartotta az irányadó ráta célszámát az elmúlt hónapokban.

Magyarországon az infláció az év eleji szintekhez képest mérséklődött az év első hónapjaiban, míg az év hátralévő részében várhatóan továbbra is a toleranciasáv felett alakul. A 2023-as évben az átlagos éves infláció 17,6% volt, 2024-ben év átlagos áremelkedése 3,7% volt. 2025-ben várhatóan 4,7% körül, 2026-ban 3,7%, 2027-ben 3,0% körül alakulhat az MNB előrejelzése szerint.

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

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

### *Lakószegmens kockázata*

A WING Csoport ingatlanfejlesztési tevékenysége kiemelkedően jól teljesített az eddigiekben. Az orosz-ukrán háború, valamint az azt követő gazdasági konjunktúra lassulása és a magas infláció, a monetáris politika szigorítása az értékesítések lassulását okozták 2024-ben. 2025 elején stabilak voltak a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági fundamentumok. A nemzetgazdasági foglalkoztatottság szintje továbbra is historikusan magas szinten alakult, a versenyszférában a korábbi évekhez képest lassuló, de erős bérezési alapfolyamat és a reálbérek folytatódó emelkedése volt megfigyelhető. A 2024 negyedik negyedévében felfokozott befektetői érdeklődés 2025 első negyedévében enyhült, a befektetők részvétele ismét kiegyensúlyozottá vált a piac vevői és eladói oldalán, amiben szerepet játszhatott a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is. 2024 negyedik negyedévében 15,1%-kal emelkedtek hazánkban a lakásárak éves szinten, 2025 első negyedévében országosan 15,0%-ot, Budapesten pedig 19,2%-ot ért el az éves lakásár-dinamika. A lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a negyedik negyedévben a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 91 százalékkal nőtt éves összevetésben, ami a hitelösszegek emelkedésének volt leginkább köszönhető. 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. 2025 első negyedévében a bankok mérsékeltek a lakáshitelek felárát, de a következő fél évre előre tekintve az árjellegű feltételekben szigorítani terveznek a banki források költségéhez alkalmazkodva.

A 2025. szeptemberében indult kedvezményes, új lakásvásárlásra vonatkozó fix 3%-os kamatozású lakáshitel (Otthon Start) jelentősen befolyásolhatja a magyar lakáspiacot: valószínűleg növeli a keresletet (különösen a fiatalok és az alacsonyabb jövedelműek között) és emelheti a lakásárakat (az olcsóbb és kisebb ingatlanoknál). 2024 során a csökkenő infláció következtében az év eleji 10,75%-os alapkamat szintjét az MNB 2024 szeptemberében 6,5%-ra csökkentette, és azóta is változatlanul tartja, mely a WING csoport lakó üzletágában meghatározó finanszírozási költségek csökkenését eredményezik. 2025 első negyedévében 7%-os éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan. Budapesten és a megyei jogú városokban stagnált, a többi városban azonban 18%-kal, a községekben pedig 11%-kal nőtt a tranzakciók száma éves összevetésben.

### *A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok*

A WING Csoport magyarországi, kereskedelmi ingatlan-portfóliójának hitelei külföldi devizában, euró devizanemben kerültek felvételre, továbbá magyarországi, bérleti díjbevételeinek döntő része, illetve az üzemeltetési díjbevételeinek jelentős része euróban képződik. Az ingatlanportfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az EUR/HUF árfolyam változásától. Az ECHO Invest esetében az adósságállomány egy része euróban denominált. Esetükben is igaz, hogy a bevétel (exit érték, bérleti díj) alapvetően euróban vagy euró alapon realizálódik, amely természetes fedezetet nyújt az adósság oldali árfolyamkockázatra.

### *Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat*

A WING Csoport árbevételeinek jelentős része származik magyarországi bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben bérlő bérlőktől. A teljes bérbeadott, magyar ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő részesedése közel 8,64%, az öt legnagyobb bérlő együttes aránya kb. 19,36%. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételeire és eredményességére. A WING Csoportnak Magyarországon több, mint 320 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevő következtében a WING Csoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak. 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.

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

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 igényrel fognak megjelenni a bérlők. 2023-ban az energiaárak jelentősen visszakorrigáltak, de a 2022-őt megelőző időszakhoz képest továbbra is magasabb szinten ragadtak, ezért a megnövekedett bérlői terhek a bérleti díjakon kívül az üzemeltetési költségekben is megmutatkoznak. 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. A WING Csoportnak Lengyelországban és Németországban nincs hosszú távú befektetésként tartott ingatlanportfóliója, melyben az újrabérbeadási feladatok rendszeresen megjelenének.

### *Inflációs kockázat*

2024-ben az éves átlagos infláció Magyarországon 3,7% volt, 2025 májusában 4,4%-ra emelkedett. A részben hatósági, részben önkéntes árkorlátozó intézkedések rövid távon jelentős inflációmérséklő hatással bírnak. Ugyanakkor a vállalatok árazási viselkedésében továbbra is erős átárazások figyelhetők meg. Középtávon az élénk fogyasztási kereslet, a változékony nyersanyagpiaci mozgások és a tartósan erős bérdinamika az inflációs alapfolyamatok gyorsulásának irányába hatnak. Az áremelkedés üteme 2026 elején mérséklődhet tartósan a jegybanki toleranciasávba és 2027 elején érheti el a 3%-os inflációs célt. Az MNB előrejelzése szerint 2025-ben éves átlagban 4,7%-os infláció várható, míg 2026-ban 3,7%-on, 2027-ben pedig 3,0%-on alakulhat a fogyasztóiár-index. A vállalkozások, gazdasági szereplők teljes mértékben ki vannak téve a piaci árak változásának. Az iroda bérleti és üzemeltetési költségek aránya a bérlők költségein belül piaci tapasztalatok alapján 5-6% körül alakul, így az üzemeltetési költségek emelkedése relatíve alacsony mértékben növelik a bérlők terheit.

2024-ben az éves átlagos infláció Lengyelországban 3,6% volt. 2025 első negyedévében az infláció 4,9%-ot tett ki éves szinten, ami meghaladta a Lengyel Nemzeti Bank (NBP) inflációs célját. Áprilisban és májusban a fogyasztói árak növekedése csökkent (éves szinten 4,3%-ra, illetve 4,0%-ra). A csökkenés elsősorban az élelmiszerek (a 2024. április óta bevezetett 5%-os áfa-kulcs visszaállításának hatása elhalványul), illetve az üzemanyagok árának mérséklődése okozta. Ugyanakkor az elmúlt hónapokban folytatódott a hatósági árak növekedése, elsősorban az áram- és földgázárak emelkedése miatt (a 2024. július óta tartó részleges árkievezetés és a földgáz elosztási tarifáinak 2025. januári emelkedése következtében), valamint – kisebb mértékben – a vízellátás, csatornázás és szemétszállítás magasabb árai miatt. A Lengyel Nemzeti Bank legutolsó prognózisa szerint az infláció 2025-ben 3,5–4,4% között, 2026-ban 1,7–4,5% között, 2027-ben pedig 0,9–3,8% között alakulhat.

### *Üzemeltetési kockázatok*

A WING Csoport gazdasági teljesítménye függ az egyes épületek megfelelő működésétől, amit – a kibocsátó piacára és az iparágára jellemző kockázatokon túl – számos tényező befolyásolhat, így többek között az alábbiak:

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

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

Kockázati szempontból rövid távon még mindig az energia árak változása, valamint a gazdasági bizonytalanságok határozzák meg a bérlők mozgásterét a bővüléssel, illetve beruházásaikkal kapcsolatban, ami az irodaterületek keresletének stagnálását vetíti előre. A bérleti díjak tekintetében ebből adódóan rövidtávon nem számítunk jelentős mértékű növekedésre. Ugyanakkor a modern és energiahatékony ingatlanok – irodák és lakások – iránti kereslet tartósan megnövekedhet köszönhetően a környezetvédelmi szabályozásoknak – ESG – és annak, hogy a

piaci szereplők minél inkább mentesíteni szeretnék magukat az energiaárak változásának való jelentős kitétettségétől.

A WING Zrt. mindig is nagy hangsúlyt fektetett az energiahatékony ingatlanok fejlesztésére. 2023-ban átadott (I. ütem) Liberty irodaházat a BREEM Excellent minősítésnek megfelelő elvárások alapján tervezték, az East Gate Pro Business Park B2 csarnoka pedig BREEAM Very Good minősítést kapott. Továbbá az összes előkészítés és fejlesztés alatt álló lakóingatlant AA+ energiabesorolásnak megfelelően építi.

#### *Finanszírozási kockázat*

2025 első negyedében stagnált a magyar gazdaság, a második negyedévben továbbra is visszafogott maradhat a hazai konjunktúra. 2024 során a csökkenő infláció következtében, 2024 év eleji 10,75%-os alapkamat szintjét az MNB 2024 szeptember végére 6,5%-ra csökkentette és azóta is változatlanul tartja, mely a WING csoport lakó üzletágában meghatározó finanszírozási költségek csökkenését eredményezik. A WING csoport egyéb projektjeinél (Iroda, Logisztika, Hotel, Retail) a külföldi, meghatározó jegybankok (FED, EKB) kamatdöntései határozzák meg a finanszírozási költségek alakulását a monetáris politikájukon keresztül. Az Európai Központi Bank (EKB) folytatta kamatcsökkentési ciklusát, míg a Federal Reserve (Fed) változatlan szinten tartotta az irányadó ráta célsávját az elmúlt hónapokban. A Fed márciusi, májusi és júniusi kamatdöntő ülésén is változatlanul, 4,25–4,50%-on tartotta az irányadó ráta célsávját, míg az EKB júniusi kamatdöntő ülésén 25 bázispontos csökkentéssel 2,00%-ra mérsékelte az irányadó betéti rátát. Az alapkamatok csökkenése finanszírozási költségek kedvezőbb alakulását vetíti előre, ami a WING Csoport működésére is kedvező hatást gyakorolhat. A vámmal kapcsolatos fokozódó bizonytalanság és az inflációs kockázatok felerősödésének következtében a Fed várható kamatpályája összességében feljebb toldott, míg az EKB esetében a váambejelentéseket követően lefelé toldott a várható kamatpályát.

A lengyel jegybank 2025 májusban 50 bázisponttal 5,25%-ra csökkentette irányadó rátáját, majd júniusban változatlan szinten tartotta az alapkamatot. Tekintettel arra, hogy a lengyel alapkamat nem emelkedett meg olyan drasztikus mértékben, mint az Magyarországon történt, illetve jelenleg is alacsonyabb szinten áll, a helyi devizában finanszírozott projektek kamatköltségének jóval kevésbé vált kitétté a WING 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 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 (rövid távon nem várható), második az energia árak növekedése (rövid és középtávon sem várható jelentős emelkedés), harmadik a jegybanki szigorítások miatti finanszírozási költségek növekedése (rövid távon a monetáris politika további lazító intézkedései várhatók). A WING Csoport jelenleg futó és előkészítés alatt levő projektek esetében fokozott figyelmet kell fordítani e kockázatok megfelelő kezelésére.

## PÉNZÜGYI ELEMZÉS

*Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések*

Az árbevétel összege 6.600 millió Ft-tal haladja meg az előző év azonos időszakában kimutatott összeget, melynek oka többek között az, hogy 2025. április 23-tól az AKKO Invest Nyrt. és leányvállalatainak teljesítménye is hozzájárul a Csoport bevételeéhez. 2025 első félév folyamán a Csoport lakóingatlanok értékesítéséből 52.196 millió Ft (2024 első félév: 58.636 millió Ft), befektetési célú ingatlanok bérleti díjából 20.731 millió Ft (2024 első félév: 17.756 millió Ft), beruházási szerződésekből 1.804 millió Ft (2024 első félév: 1.473 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 3.507 millió Ft (2024 első félév: 2.679 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 10.280 millió Ft (2024 első félév: 2.894 millió Ft) árbevételt realizált.

A WING Csoport befektetésből származó eredményének összege a 2025. első félévben 22.586 millió Ft veszteség. A befektetésből származó eredmény az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő átértékelését (21.192 millió Ft veszteség), a befektetési célú ingatlanok értékesítésének veszteségét (1.086 millió Ft veszteség), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (308 millió Ft veszteség) tartalmazza.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket (pl.: eladott lakóingatlanok költsége) tartalmazzák, melyek összege 2 milliárd Ft-tal csökkent.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes változásának hatására 1,6 milliárd Ft-tal növekedett. Tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 88.924 millió Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege 58.619 millió Ft volt.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, kötvények, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek átértékelési különbözeteiként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 5 milliárd Ft nyereséget mutat ki. Az EUR/HUF árfolyam 2025. június 30-án 399,3 Ft, 2024. december 31-én 410,09 Ft, a PLN/HUF árfolyam 2025. június 30-án 94,13 Ft, 2024. december 31-én 95,97 Ft volt.

*Mérleghez kapcsolódó kiegészítések*

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 70 milliárd Ft-tal csökkent 2024. december 31-hez képest. A tárgyévben felmerült fejlesztési költségek 14 milliárd Ft növekedést, az átértékelés hatása mintegy 21 milliárd Ft csökkenést eredményezett. 2025 első félévében a Csoport 55 milliárd Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett át az értékesítésre tartott eszközök közé.

A Csoport forgóeszköz állománya 2025 első félévében 77 milliárd Ft-tal, 11,20%-kal növekedett. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő – jellemzően – lakóingatlanok (76,7%) és a pénzeszköz állomány (9,6%) teszi ki. 2025 első félévében a készletek értéke 63 milliárd Ft-tal, a Csoport szabad pénzeszköz állománya 39 millió Ft-tal növekedett.

A Csoport saját tőkéje 2025 első félévében 29 milliárd Ft-os csökkenést mutat.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 28 milliárd Ft-tal növekedett 2024. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2025. június 30-án a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai 327 milliárd Ft, míg a Wingwert-GCP GmbH és leányvállalatai 206 milliárd Ft tartozást mutatnak ki. A rövid lejáratú hitelek és kötvények aránya a teljes hitel- és kötvényállományhoz képest 2025. június 30-án 19,6%, míg 2024. december 31-én 26,4%.

A WING Csoport 2025. június 30-án 43 milliárd Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2024. december 31-én: 45 milliárd Ft), amely függő- és halasztott vételár, valamint saját tőkének nem minősülő pénzügyi instrumentumok.

## EGYÉB KÖZZÉTÉTELEK

### Környezetvédelem

A Csoport kiemelten fontosnak tartja a környezetvédelmi és környezettudatossági 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 károsodásának 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 humánerőforrás-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 öt 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 ülésezik.

Az Igazgatóság tagjai 2025. június 30-án:

- Noah M. Steinberg – igazgatóság elnöke
- Veres Tibor – igazgatósági tag
- Dr. Füttő Tivadar – igazgatósági tag
- Karvalits Ferenc – igazgatósági tag
- Buday Bence – 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 2025. június 30-án:

- Gerő János
- Ecseri György
- dr. Kuncsik-Tóth Melinda
- Pónus Ferenc
- Kovács Domonkos

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**

2025. január 1 – 2025. június 30. között megjelent tájékoztatások:

| Dátum             | Hír típusa              | Rövid tartalom                        |
|-------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| 2025. január 17.  | Közzététel              | Kötvényprogram                        |
| 2025. január 17.  | Közzététel              | Alaptájékoztató 1. számú kiegészítése |
| 2025. február 18. | Rendkívüli tájékoztatás | Ingatlan adásvétel                    |
| 2025. március 5.  | Rendkívüli tájékoztatás | Kötvényprogram                        |
| 2025. március 19. | Rendkívüli tájékoztatás | Alaptőke emelés                       |
| 2025. április 3.  | Közzététel              | Kötvényprogram indítás                |
| 2025. április 3.  | Közzététel              | Kötvényprogram alaptájékoztató        |
| 2025. április 7.  | Közzététel              | Befektetői prezentáció                |
| 2025. április 28. | Rendkívüli tájékoztatás | Közgyűlési tájékoztató                |
| 2025. április 30. | Rendkívüli tájékoztatás | Kötvény végleges feltétel             |
| 2024. április 30. | Közzététel              | Kötvény végleges feltétel             |
| 2025. május 6.    | Rendkívüli tájékoztatás | Kötvény forgalomba hozatala           |
| 2025. május 8.    | Rendkívüli tájékoztatás | Kötvény végleges feltétel             |
| 2025. május 8.    | Közzététel              | Kötvény végleges feltétel             |
| 2025. május 12.   | Rendkívüli tájékoztatás | Kötvényprogram                        |
| 2025. május 12.   | Közzététel              | Alaptájékoztató 1. számú kiegészítése |
| 2025. május 14.   | Rendkívüli tájékoztatás | Kötvény forgalomba hozatala           |

2025. június 30. után megjelent tájékoztatások:

| Dátum            | Hír típusa              | Rövid tartalom                      |
|------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 2025. július 4.  | Rendkívüli tájékoztatás | Hitelminősítés éves felülvizsgálata |
| 2025. július 15. | Rendkívüli tájékoztatás | Kötvényprogram                      |

## ESEMÉNYEK 2025-BEN

### KÖTVÉNYPROGRAM ALAPTÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉS

A Társaság közzétette, hogy 100.000.000 euró keretösszegű kötvényprogramot indított el „WINGHOLDING 2024-2025. évi Kötvényprogram” elnevezéssel, amelynek Alaptájékoztatója kiegészítésre került. A Magyar Nemzeti Bank a Kötvényprogram Alaptájékoztatójának kiegészítését jóváhagyta, közzétételét engedélyezte. Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésének közzététele megtörtént.

### INGATLAN ADÁSVÉTEL

A Társaság tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési keresztül adásvételi szerződést írt alá a 1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 17/A. szám alatti ingatlan megvásárlására. Az adásvételi szerződés alapján a tranzakció zárása is haladéktalanul megtörtént. A LIVING I. Alap az ingatlant új építésű lakóingatlanok fejlesztése céljából vásárolta meg.

### KÖTVÉNYPROGRAM

A Társaság, mint kibocsátó arról tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy kötvényprogram elindítását tervezi „WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram” elnevezéssel. A Társaság tervei szerint a Kötvényprogram keretében forgalomba hozandó kötvények össznévértéke nem haladhatná meg a 100.000.000 eurót, továbbá a Társaság nem vállalna kötelezettséget arra, hogy a Kötvényprogram keretében a teljes 100.000.000 euró össznévértékben hoz forgalomba kötvényeket.

A Kötvényprogram elindításának előfeltétele a Magyar Nemzeti Bank által jóváhagyott alaptájékoztató közzététele. Az alaptájékoztató jóváhagyása iránti eljárás jelenleg folyamatban van a Magyar Nemzeti Bank előtt.

### ALAPTŐKE EMELÉS

A Társaság a 2024. november 29. napján tett, az AKKO alaptőkéjének új részvények forgalomba hozatala útján történő felemeléséről szóló tájékoztatójához kapcsolódóan arról tájékoztatta a piaci szereplőket, hogy a MEVINVEST a mai napon az alaptőke-emelés során kibocsátandó részvények átvételére vonatkozó végleges és visszavonhatatlan kötelezettségvállaló nyilatkozatát az AKKO rendelkezésére bocsátotta.

### KÖTVÉNYPROGRAM

A Társaság közzétette, hogy 100.000.000 euró keretösszegű kötvényprogramot indított el „WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram” elnevezéssel. A Magyar Nemzeti Bank a Kötvényprogram Alaptájékoztatóját jóváhagyta. A Társaság közzétette a kötvényprogramhoz kapcsolódó Alaptájékoztatóját.

### BEFEKTETŐI PREZENTÁCIÓ

A Társaság Befektetői Prezentációt tett közzé a működésével kapcsolatban.

### KÖZGYŰLÉSI TÁJÉKOZTATÓ

A Társaság tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy 2025. április 28-án valamennyi részvényese együttes jelenlétével és hozzájárulásával Közgyűlést tartott és határozatot hozott a felsorolt napirendi pontjaitok vonatkozásában.

### KÖTVÉNY VÉGLEGES FELTÉTELEK

A Társaság, mint kibocsátó 100.000.000 euró keretösszegű kötvényprogramot indított el „WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram” elnevezéssel 2025. márciusában, amelynek keretében kibocsátásra kerülő WINGHOLDING 2028/1 (rész kibocsátási szám: 01) sorozatszámú 35.000.000 euró ( $\pm 50\%$ ) rész kibocsátást indított, amelynek Végleges Feltételeit közzétette.

**KÖTVÉNY FORGALOMBA HOZATALA**

A Társaság, mint Kibocsátó a 100.000.000 euró keretösszegű, „WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram”-hoz kapcsolódó WINGHOLDING 2028/I (rész kibocsátási szám: 01) rész kibocsátás során 43.200 db, 43.200.000 euró össznévértékű kötvény kerül kibocsátásra 6,50%-os átlaghozammal, 100,66% átlagárfolyammal. A Társaság továbbá tájékoztatta a befektetőket, hogy kezdeményezi a 01 részletre vonatkozó aukción kibocsátott valamennyi, azaz 43.200 db WINGHOLDING 2028/I kötvény bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére, a tervek szerint 2025. május 9.-ei értéknappal.

**KÖTVÉNY VÉGLEGES FELTÉTELEK**

A Társaság, mint kibocsátó 100.000.000 euró keretösszegű kötvényprogramot indított el „WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram” elnevezéssel 2025. márciusában, amelynek keretében kibocsátásra kerülő WINGHOLDING 2028/I (rész kibocsátási szám: 02), 20.000.000 euró (+50%) rész kibocsátást indított, amelynek Végleges Feltételeit közzétette.

**KÖTVÉNYPROGRAM**

A Társaság közzétette, hogy 100.000.000 euró keretösszegű kötvényprogramot indított el „WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram” elnevezéssel, amelynek Alaptájékoztatója kiegészítésre került. A Magyar Nemzeti Bank a Kötvényprogram Alaptájékoztatójának kiegészítését jóváhagyta, közzétételét engedélyezte. Az 1. számú kiegészítés közzététele megtörtént.

**KÖTVÉNY FORGALOMBA HOZATALA**

A Társaság, mint Kibocsátó a 100.000.000 euró keretösszegű, „WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram”-hoz kapcsolódó WINGHOLDING 2028/I (rész kibocsátási szám: 02) rész kibocsátás során 21.939 db, 21.939.000 euró össznévértékű kötvény kerül kibocsátásra. A kötvénysorozatra vonatkozó sikeres jegyzés vonatkozásában a forgalomba hozatali ár a meghatározott névérték (1 000 EUR) 100,8012%-a. A Társaság továbbá tájékoztatta a befektetőket, hogy kezdeményezni fogja a 02 részletre vonatkozó jegyzés során kibocsátott valamennyi, azaz 21.939 db WINGHOLDING 2028/I kötvény bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére.

**MÉRLEGFORDULÓNAPOT KÖVETŐ ESEMÉNYEK****HITELMINŐSÍTÉS ÉVES FELÜLVIZSGÁLATA**

A Scope Ratings GmbH („Hitelminősítő”) elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Hitelminősítő a felülvizsgálat eredményeképpen fenntartotta a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.

**KÖTVÉNYPROGRAM**

A Társaság, mint kibocsátó WINGHOLDING 2025/I kötvény elnevezésű kötvénysorozat vonatkozásában visszafizetési, törlesztési, valamint kamatfizetési kötelezettségének a vonatkozó véglegesek feltételek szerinti időpontban maradéktalanul eleget tett.

## A WINGHOLDING TÁRGYIDŐSZAKI 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 az emberi értékeket és a környezettudatos gondolkodást, ami tevékenységünk minden területét áthatja.

### MAGYARORSZÁG

Társaságunk ars poetikája, hogy „Élhető jövőt építünk”. Célunk, hogy egy élhetőbb jövőt és fenntartható épített és társadalmi környezetet hagyjunk a következő generációkra. Működésünk szerves része lett mára a fenntarthatóság, amely előtérbe helyezi a környezeti, társadalmi kockázatok és hatások felmérését, valamint az ezekre reflektáló intézkedéseket támogató vállalatirányítási struktúrát és az emberi értékekre építő vállalati kultúrát. Mindennapi munkánkban, így a fejlesztéseink során azon dolgozunk, hogy minél magasabb szinten megfeleljünk az ESG területeihez kapcsolódó egyre szigorodó szabályozói, finanszírozói, befektetői és bérlői elvárásoknak, és alkalmazzuk az aktuálisan elérhető megfelelő és hatékony megoldásokat az épületek energiahatékonyságának növelésére és kapcsolódó terek, zöld felületek kialakítására. Felelős vállalként évek óta aktív támogatói vagyunk a fiatalokat és diákokat felkaroló szervezeteknek és kezdeményezéseknek, valamint CSR programjainkon keresztül kapcsolódunk helyi közösségekhez és társadalmi ügyekhez. Vállalati alapértékeinket, mint a megbízhatóság, egymás iránti tisztelet, szakértelem és transzparencia, az Etikai Kódexünk foglalja össze.

Az első jelentésünk 2022. évben jelent meg, amely a 2021. évről szóló fenntarthatósági jelentésünk volt. Ez a jelentés egy újabb mérföldkő volt, kijelölve hol és hova tartunk fenntarthatósági törekvéseinkben és vállalatunk fejlődésében. Azóta minden évben megjelentettük az éves fenntarthatósági jelentésünket. A 2024. évről szóló jelentésünk már auditált volt és konszolidált szinten mutatta be a kapcsolódó aktivitásokat és adatokat.

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. Tárgyévben is a bevont forrást kizárólag környezetbarát projektek és eszközök finanszírozására használtuk fel. A célcsoport a keretrendszerben vállaltak szerint évente elkészíti a kapcsolódó forrásfelhasználásról szóló jelentését, tovább napirenden tartja a keretrendszer felülvizsgálatát, célként kitűzve, hogy lakóingatlan fejlesztéseinek zöld finanszírozása, illetve zöld hitelek forrásbevonása is elérhető és alkalmazható legyen, az aktuális előírásoknak és elvárásoknak megfelelően.

Célunk, hogy folytassuk az elkezdett munkát és továbbfejlesszük vállalati működésünket az ESG dimenziói mentén. Felállítottuk a Fenntarthatósági/ Energetikai csoportot a munkaszervezetünkben a fenntarthatósági, illetve az ESG és energiahatékonysági folyamatok és tevékenységek támogatására. Továbbá lezárult egy ESG stratégia kidolgozása, aminek keretében meghatározásra kerültek azok az ESG-célok, amelyek a Társaság jövőbeli fenntarthatósági működésének fő irányait adják. A jövőben egyre több mérési adat gyűjtését tervezzük beépíteni a folyamatba, hogy a stratégiai célok éves meghatározása és a stratégiaalkotás mindinkább adatalapúvá váljanak.

### LENGYELORSZÁG - ECHO INVESTMENT

Az ECHO Investment ambiciózus ESG stratégiát dolgozott ki 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.

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 célcsoport csatlakozott olyan kezdeményezéshez, amelynek keretében hat iskola számára terveztek zöld udvarokat. A

virágos rétek kialakítására irányuló program is bővült, már hat lengyel városban alakítottak ki réteket. Továbbra is a munkavállalók egészségének és biztonságának a megőrzése az építkezéseken prioritást élvez.

A lengyelországi fenntarthatósági tevékenységek összefoglalója a 2024. évre vonatkozó- jelentésben található meg az alábbiak szerint:

<https://www.echo.com.pl/preview,1918,sustainability-reporting-of-the-echo-investment-group-for-2024.pdf>

#### **NÉMETORSZÁG - BAUWERT AG**

A Bauwert AG – az új németországi érdekeltségünk - a fenntarthatósági adatgyűjtésekhez és jelentéstételek előkészítéséhez szükséges folyamatokat 2024. üzleti évben kezdte el, és a 2024. évi konszolidált fenntarthatósági jelentésünkben már a németországi vonatkozó tevékenységek és adatok is bemutatásra kerültek.

## MAGYARORSZÁGI LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉSEK

## Park West III. ütem

A XIII. kerületi Park West Projekt 230 lakásos harmadik ütemének építési munkálatai 2022 második negyedévében kezdődtek el. A lakópark átadása 2025 szeptemberében várható, jelenleg még 20 db lakás áll értékesítés alatt.



## Park West IV. ütem

A XIII. kerületi Park West Projekt negyedik, egyben befejező ütemének értékesítése 2025. júliusában indult el. A 195 lakásos fejlesztés várhatóan 2027 év végén kerül átadásra. Jelenleg még 155 db lakás áll értékesítés alatt.

## Le Jardin II. ütem

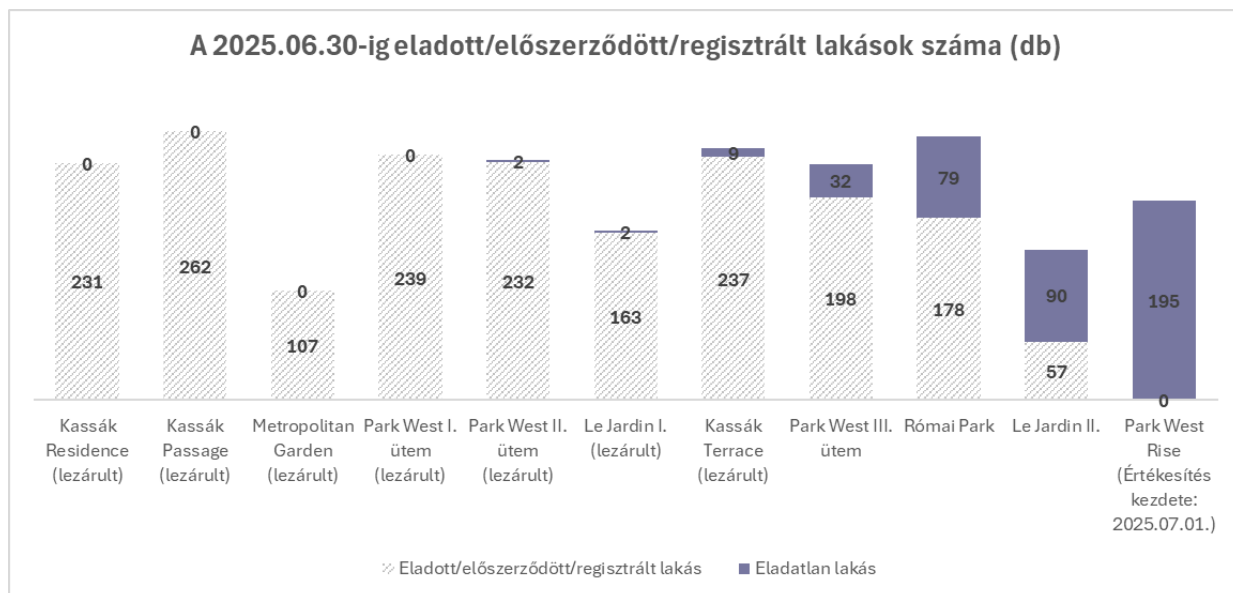
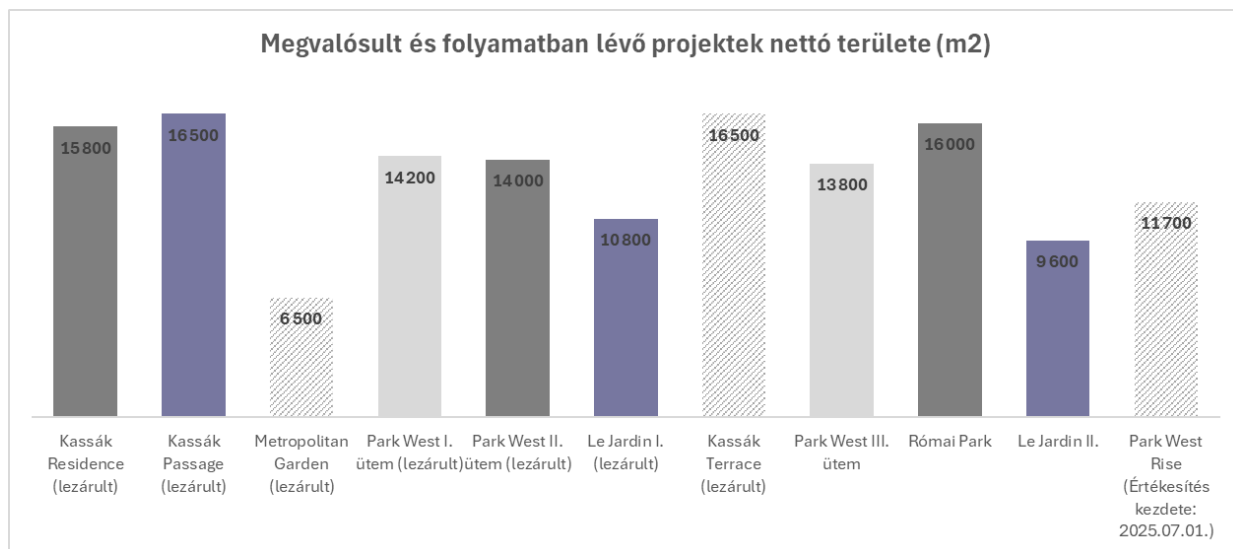
A XIII. kerületi Rozsnyay utcában, épülő Le Jardin lakópark 163 lakásos első üteme 2024. októberében került átadásra. Második üteme, a 147 lakásos Le Jardin 2 kivitelezési munkái 2025. augusztusában kezdődtek el, átadása 2027-ben várható. Az első ütemben minden lakás értékesítésre került, míg a második ütemben még 80 db lakás érhető el.



## Római Park

A WING Csoport első budai lakásfejlesztési projektje a III. kerületi Püskösdűfű utcában valósul meg. A fejlesztés során egy ütemben összesen 257 lakás épül. Az épület 2025 augusztusában elérte szerkezetkész állapotát. Az új lakók várhatóan 2026-ban vehetik birtokba az elkészült lakásokat. A projekt indulása óta 182 lakás értékesítésére került sor.

## A LAKÁSFEJLESZTÉSI PROJEKTEK ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK EREDMÉNYEI, 2025.06.30-ÁN

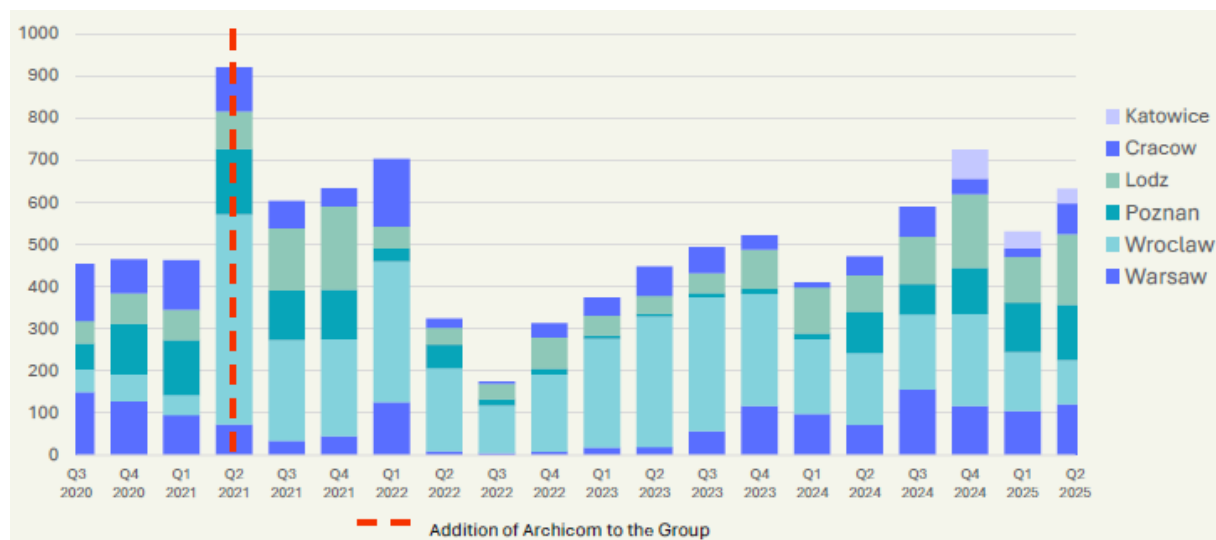


## LENGYELORSZÁGI INGATLANFEJLESZTÉSEK

### LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉS

A Kibocsátó lengyelországi leányvállalata az ECHO Investment csoport 2024 során 2.196 lakást értékesített, amelyből 1.076 lakás átadására került sor a vevők részére. Az ECHO Csoport szintjén év végén 4.836 lakás fejlesztése volt folyamatban, valamint közel 140 ezer m<sup>2</sup>-nyi értékesíthető lakásterülettel rendelkező terület került megvásárlásra és további 150 ezer m<sup>2</sup>-nyi terület biztosított jövőbeli fejlesztésre. 2025 első félévének végén 1.162 lakás értékesítésére került sor, 404 lakást adtak át. 1.674 db lakás fejlesztése kezdődött meg 2025 első felében és jelenleg összesen 5.322 lakás áll fejlesztés alatt.

Értékesített lakások száma:



### BÉRLAKÁSOK FEJLESZTÉSE

Az egyre növekvő lengyel lakásigényekre reagálva az értékesítési célú lakásfejlesztés mellett dinamikusan növekednek az alternatív lakhatási megoldások, mint a bérlakások vagy a magán diákszállások, amely területeken az ECHO szintén aktív. 2024 végére összesen 1.691 bérlakás átadása történt meg, 2025 első félévének végén 6.700 lakóegység alkotta a portfoliót, 1.988 db bérlakás állt fejlesztés alatt és további 1.631 bérlakás fejlesztésének indítását van tervben ebben az évben. A Resi4Rent bérlakásplatform portfolió értékesítésnek sikeres zárását követően összesen 5.322 lakóegység kerül a hamburgi székhelyű, TAG Immobilien csoporthoz tartozó Vantage Development tulajdonába. A vállalat törekvése, hogy 2027-re elérje a 10.000 db-os bérlakásállományt. 2025 első félévének végén 1.988 db bérlakás állt fejlesztés alatt és további 1.631 bérlakás fejlesztésének indítását van tervben ebben az évben.

2024. első felében JV partnerség keretében – 30%-os tulajdoni aránnyal – új üzletág került elindításra Student Space néven a WING csoporthoz tartozó ECHO Investment részvételével. Az új üzletág a diákok lakhatásának elősegítését szolgálja. 2024 év végén Krakkóban 3 projekt keretében összesen 1.220 férőhely építése van folyamatban, ezek átadása 2025-2026 során várható. 4 projekt elindítása biztosított és van tervezés alatt, melynek részeként 2 városban (Varsó, Krakkó) összesen 2.202 férőhely építése valósul meg. Az új üzletág további diverzifikációt jelent és aminek részeként az ingatlan üzleti terület minden szegmensében jelen van a WING csoport.

### IRODAFEJLESZTÉS

2025 második negyedévében az ECHO Investment 34.800 m<sup>2</sup>-nyi irodaterület kivitelezését végezte. Használatbavételi engedélyt kapott a varsói Office House irodaház 34.500 m<sup>2</sup>-rel. Krakkóban lezárult a 100%-ban bérbeadott Brain Park irodaház (43.000 m<sup>2</sup>) kereskedelmi hasznosítása. Folytatódott Wroclawban a Swobodna

SPOT projekt (16.100 m<sup>2</sup>) fejlesztése, amely 2025 első negyedévében elérte a legmagasabb pontját. Krakkóban zajlik a 18.700 m<sup>2</sup>-es WITA projekt fejlesztése. A varsói Towarowa 22 projekt egy vegyes funkciójú fejlesztésre alkalmas, 6,5 hektár területű telken valósul meg Varsó központjában. Tervek szerint a projekt keretén belül további 53.200 m<sup>2</sup>-nyi irodaterület átadása várható 2028 Q3-ban. 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. 190.000 m<sup>2</sup>, a legmagasabb épülete pedig 150 méter magas lesz. A megállapodás részeként az ECHO Investment (Archicom Csoport által) a teljes projekt fejlesztője és a telek értékesítési célú 3 ütemű lakásfejlesztésre alkalmas részének a kizárólagos tulajdonosa.

A társaság szolgáltatott iroda üzletága, a City Space 2024. év végén összesen 33.862 m<sup>2</sup>, 2025 második negyedévének végén 30.500 m<sup>2</sup> szolgáltatott irodaterülettel rendelkezett. 2025 első félévének végén 4.050 munkahely volt elérhető 11 helyszínen, 5 városban (Varsó, Wrocław, Krakkó, Katowice és Lódz).

#### KERESKEDELMI INGATLANOK FEJLESZTÉSE

Az Echo Investment célja az utóbbi időben 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 bérbeadottsággal rendelkezik, növekvő látogatatszám és bérleti forgalom mellett. A Libero Katowice bevásárlóközpontra 61,4 millió euró értékű refinanszírozást biztosított a Bank Pekao S.A. és a PKO Bank Polski S.A. konzorcium. A Galeria Mlociny esetében folyamatos javulás figyelhető meg, 2024-ben 9%-kal nőtt a forgalom 2023-hoz képest, valamint a 2024-es látogatottsága 7%-kal volt magasabb (8,1 millió fő), mint az azt megelőző évben. 2025-ben a látogatottsági szint stabil maradt az előző év azonos időszakához viszonyítva. A fő stratégiai cél a vásárlói hűség és a visszatérő vásárlók számának növelése, valamint a bevásárlóközpontok környezetében célzott lakáspiaci kampány futtatása, ezzel is növelve a helyben fogyasztók számát.

#### TRANZAKCIÓ

2025-ben sikeresen értékesítésre került a teljes bérbeadottsággal rendelkező CITY 2 irodaház Wrocławban, illetve a varsói Towarowa 22 B épülete 90%-os bérbeadottsággal. 2025. augusztusában rekordértékű, több mint 223 milliárd forint összegű megállapodás született a Resi4Rent bérlakásplatform portfólió egy részének értékesítéséről. Az ügylet eredményeképpen a Resi4Rent portfóliójának 18 lakóingatlanprojektje, több mint 5.000 lakóegység kerül a hamburgi székhelyű, TAG Immobilien csoporthoz tartozó Vantage Development tulajdonába. Az eladásról szóló megállapodás a lengyel versenyhivatal jóváhagyása után válik hatályossá.

### JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK

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



**East Gate Business Park**

2025 első félévben 3 nagy bérlőnk, a Lear Corporation Kft., Fresenius Kabi Hungary Kft., és a Philip Morris Magyarország Kft. is szerződést hosszabbított, valamint új bérleti szerződés került aláírásra a Magyar Telekom Távközlési Nyrt-vel. A park elérhető területeire folyamatos az érdeklődés.

### East Gate PRO Business Park

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 96,4%-os kihasználtsággal működik. A következő csarnok kivitelezése is befejeződött, a használatbavételi engedélyt megkapta az épület, a bérleti tárgyalások folyamatban vannak, míg a negyedik épület átadása 2025. januárban a Packeta Hungary Kft. részére megtörtént, amely 100%-os bérbeadottsággal rendelkezik BTS fejlesztés révén.



területeire (1200 m<sup>2</sup>), 2026. januári szerződéskezdettel.

### Liget Center és Auditórium

2024. júliustól a Városliget mellett található épületegyüttesbe költözött 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 Auditorium épülete, amelyben a mintegy 9.000 m<sup>2</sup>-en az M-RTL Zrt. hírigazgatósága és a hírstúdiók kaptak helyet 2024-től. A felújítás 2022. folyamán indult és a terveknek megfelelően befejeződött és átadásra került. A telken megvalósításra kerül egy további, újjépítésű irodaház Liget Vitrum néven. 2025 áprilisban bérleti szerződést kötöttünk a Wolf Theiss ügyvédi irodával a Classic épület fennmaradó üres

### HOP - Technology Office Park

Az egykor telefongyárként funkcionáló területet a WING Csoport 2018-ban vásárolta meg és kezdte el a fejlesztési tervek előkészítését. Az összesen 3 hektáron elhelyezkedő technológiai irodapark meglévő épületeiben a kihasználtság immár közel 100%-os. Jelenleg a 7 sz. épület két ütemben történő, teljes körű, a Lightware Zrt. igényeinek megfelelő átalakítása befejeződött 2025. elején. Az ingatlan a bérlői állomány és a koncentrált bérlői igények miatt technológiai irodaparkként kínálja területeit.



---

### Liberty



A WING Csoport fejlesztésében épülő multifunkcionális Liberty Irodaház két ütemben került megvalósításra. A beköltözött bérlők között olyan vállalatok találhatók, mint az eMag, a Geodis, Praktiker, Flowserve, Zenitech. 2025 nyarán átadásra kerültek a Procter&Gamble és Auto Wallis irodaterületei. Az iroda rész aktuális bérbeadottsági szintje közel 86% és további 3.000 m<sup>2</sup> bérleményi területre folytatunk bérleti tárgyalásokat, mellyel 93% bérbeadottságot érünk el. A Liberty déli szárnya a fenntartható high-tech irodák mellett, az ország első, új építésű dual-branded ibis-Tribe szállodájának is otthont ad, amely 2023. decemberben nyitotta meg kapuit. 2025

nyarán nyílt meg a tetőszinten elhelyezkedő sportpálya és tetőterasz grillbárral.

---

## JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK

### A LENGYELORSZÁGI INGATLAN PORTFOLIÓBAN

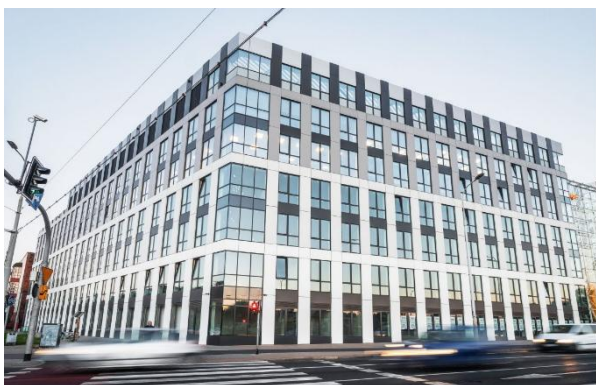
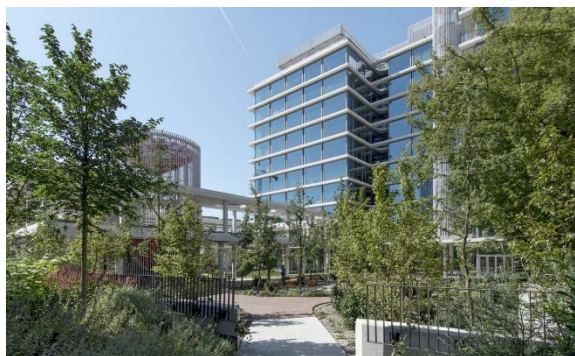


#### Towarowa 22 projekt

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 3 ütemű lakásfejlesztésre alkalmas részének a kizárólagos tulajdonosa.

#### Office House iroda

2023. első felében az ECHO Investment a varsói Towarowa 22 projekten belül 31.100 m<sup>2</sup> új irodaterület fejlesztését kezdte meg Office House néven, melynek kivitelezése 2025 második negyedévében lezárult, jelenleg 90%-os bérbeadottságnál jár. 2025. harmadik negyedévében értékesítette az Office House irodaprojektet a 70%-os tulajdonos AFI részére.



#### City2 iroda

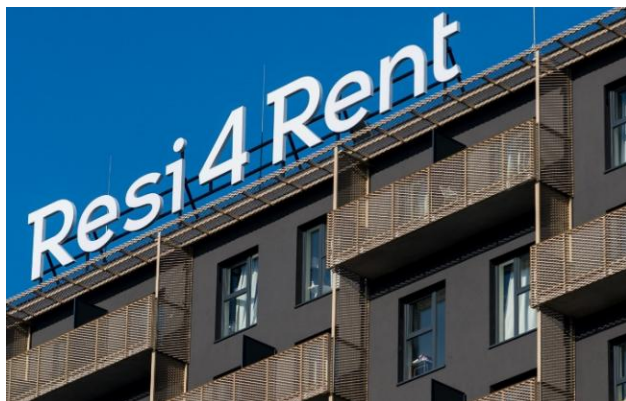
A csoport sikeresen értékesítette a Wrocław belvárosában található, az Archicom, az Echo-Archicom Csoport tagja által fejlesztett City2 irodaházat 31 millió Euró értékben. A szinte teljes bérbeadottsággal rendelkező, 13.000 m<sup>2</sup> bérbeadható területtel rendelkező iroda a City Forum projekt része.

### Student Space

2024. első felében JV partnerség keretében – 30%-os tulajdoni aránnyal – új üzletág került elindításra Student Space néven az ECHO Investment részvételével. Az új üzletág a diákok lakhatásának elősegítését szolgálja. 2024. év végén Krakkóban 3 projekt keretében összesen 1.220 férőhely építése volt folyamatban, ezek átadása 2025-2026 során várható. Emellett 4 projekt elindítása biztosított és van tervezés alatt, melynek részeként 2 városban (Varsó, Krakkó) összesen 2.202 férőhely építése valósul meg. További 4 projekt elindítása van tervben 3 városban (Varsó, Wrocław, Gdansk) 1.800 férőhely kivitelezésére. Az új üzletág további diverzifikációt jelent és aminek részeként az ingatlan üzleti terület minden szegmensében jelen van a WING csoport.



### Resi4Rent exit



Rekordértékű, több mint 223 milliárd forint (2 405 millió PLN) összegű megállapodás született a WING többségi tulajdonában lévő Echo Investment által fejlesztett, valamint a vállalat rész tulajdonában álló Resi4Rent bérletplatform portfóliójának egy részének értékesítéséről. Az ügylet eredményeképpen a Resi4Rent portfóliójának 18 lakóingatlanprojektje, több mint 5.000 lakóegység kerül a hamburgi székhelyű, TAG Immobilien csoporthoz tartozó Vantage Development tulajdonába. A felek 2025. augusztus 16-án írták alá az eladásról szóló megállapodást, amely a lengyel versenyhivatal jóváhagyása után válik hatályossá. Az

Echo Investment továbbra is elkötelezett a fennmaradó Resi4Rent portfólió fejlesztése és bővítése iránt.

## JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK A NÉMETORSZÁGI INGATLANPORTFOLIÓBAN

### Square 1

A Square 1 irodaparkban összesen közel 140.000 m<sup>2</sup> bérbeadható terület kerül kivitelezésre, melynek keretén belül a 26.000 m<sup>2</sup>-es, 100%-ban bérbeadott első ütem 2024. májusban átadásra került, ahol 15 éves bérleti időszakkal a Berliner Sparkasse új központja működik. Modern, rugalmas irodamegoldásainak köszönhetően a projekt főként a start-up cégeket célozza meg, ebben a piaci szegmensben Adlershof népszerű lokációnak számít. 2025 I. félévében folytatódott a projekt további ütemeinek előkészítése.



### Fidicinstrasse

A Fidicinstrasse egy 39.000 m<sup>2</sup> alapterületű, lakó- és irodafunkciójú vegyes fejlesztés Berlin Kreuzberg negyedében, közvetlenül a Viktoriapark mellett. Kreuzberg egy prémium lokáció számos színházzal, koncertteremmel, éttermekkel és kávézókkal. A fejlesztés 2023. tavaszán indult, ütemtervnek megfelelően halad, tervezett átadása 2026. második felében várható. 2024-ben sikeresen értékesítésre került a fejlesztés részét képező 10.500 m<sup>2</sup>-es Neue Bockbrauerei irodaház.

### Berliner Strasse 74a

A Berliner Strasse 74a egy 99 lakásból álló prémium lakófejlesztés Berlin Prenzlauer Berg negyedében. Prenzlauer Berg egy dinamikus növekvő, fiatalok számára vonzó környék, kiemelkedő infrastruktúrával. A projekt forward ügylet keretében már értékesítésre került a Quantum számára. 2024. júliusban a projekt megkapta a használatbavételi engedélyt, így a forward tranzakció lezárult.



### Wildbergplatz

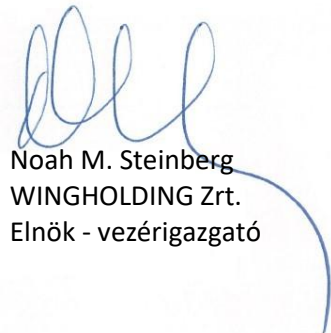
A Wildbergplatz egy 9.500 m<sup>2</sup> alapterületű, lakó-, kereskedelmi- és irodafunkciójú vegyes fejlesztés Hohen-Neuendorf városrészben. A 8 tömbből álló épületegyüttesben tervek szerint 73 lakás kerül kialakításra. Az építkezés 2024 év végén elindult, a kivitelezés 2025-ben a terveknek megfelelően halad, átadása 2027 Q1-ben várható.

### Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WING csoport 2025. 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 az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási standardok figyelembevételével készültek, továbbá a 2025. június 30-val végződő időszakra vonatkozó pénzügyi kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2025. szeptember 30.



Noah M. Steinberg  
WINGHOLDING Zrt.  
Elnök - vezérigazgató

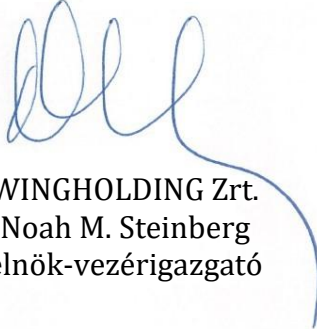
**WINGHOLDING**  
**Ingatlanfejlesztő és Beruházó**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**2025. június 30.**

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

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

Budapest, 2025. szeptember 30.



WINGHOLDING Zrt.  
Noah M. Steinberg  
elnök-vezérigazgató

## Tartalomjegyzék

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS.....                                             | 44  |
| KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS.....                                            | 46  |
| KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA.....                                        | 48  |
| KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS.....                                                   | 49  |
| MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ.....                                | 51  |
| 1. Általános információ .....                                                           | 51  |
| 2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása ..... | 51  |
| 3. Lényeges számviteli elvek.....                                                       | 53  |
| 4. Becslések és bizonytalanságok.....                                                   | 58  |
| 5. Árbevétel .....                                                                      | 62  |
| 6. Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-).....                             | 63  |
| 7. Szegmens információk.....                                                            | 64  |
| 8. Jövedelemadók.....                                                                   | 68  |
| 9. Ingatlanok, gépek és berendezések .....                                              | 70  |
| 10. Befektetési célú ingatlanok .....                                                   | 73  |
| 11. Goodwill.....                                                                       | 75  |
| 12. Immateriális javak .....                                                            | 76  |
| 13. Leányvállalatok.....                                                                | 78  |
| 14. Befektetések társult és közös vállalkozásokban.....                                 | 85  |
| 15. Készletek.....                                                                      | 89  |
| 16. Vevők és egyéb követelések.....                                                     | 89  |
| 17. Felhalmozott eredmény .....                                                         | 90  |
| 18. Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka .....                                         | 90  |
| 19. Nem ellenőrző részesedések.....                                                     | 91  |
| 20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból .....                                    | 92  |
| 21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek .....                                                | 95  |
| 22. Céltartalékok .....                                                                 | 96  |
| 23. Egyéb kötelezettségek.....                                                          | 97  |
| 24. Szállítók és egyéb kötelezettségek .....                                            | 97  |
| 25. Pénzügyi instrumentumok .....                                                       | 98  |
| 26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók .....                                      | 101 |
| 27. Pénz és pénz-egyenértékesek .....                                                   | 103 |
| 28. Leányvállalatok felvásárlása .....                                                  | 104 |
| 29. Leányvállalatok értékesítése .....                                                  | 106 |
| 30. Beszámolási időszakot követő események.....                                         | 106 |
| 31. Mérlegen kívüli tételek bemutatása .....                                            | 107 |

## KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

| A 2025. június 30-án végződő 6 hónapról<br>(nem auditált)              | Megjegyzések | 2025 I. félév<br>(nem auditált)<br>millió Ft | 2024 I. félév<br>(nem auditált)<br>millió Ft |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Folytatódó tevékenységek</b>                                        |              |                                              |                                              |
| Árbevétel                                                              | 5            | 92.163                                       | 85.563                                       |
| Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)                    | 6            | -22.586                                      | 8.143                                        |
| Anyagköltség és közvetített szolgáltatások                             |              | -46.790                                      | -48.797                                      |
| Értékcsökkenés és amortizáció                                          | 9            | -2.049                                       | -1.423                                       |
| Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások                   | 26.3         | -12.628                                      | -8.746                                       |
| Igénybe vett szolgáltatások                                            |              | -14.957                                      | -12.598                                      |
| Egyéb bevételek                                                        |              | 2.338                                        | 2.429                                        |
| Egyéb ráfordítások                                                     |              | -2.818                                       | -3.868                                       |
| Pénzügyi bevételek                                                     |              | 2.284                                        | 4.606                                        |
| Pénzügyi ráfordítások                                                  |              | -20.521                                      | -21.242                                      |
| Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó veszteség (-)/nyereség (+) |              | -143                                         | -229                                         |
| Részesedés társult és közös vállalkozások eredményéből                 | 14           | -2.650                                       | 8.092                                        |
| Társult vállalkozás értékesítésének eredménye                          |              | 0                                            | 0                                            |
| Nem realizált árfolyamnyereség (+)/<br>árfolyamvesztés (-)             |              | 5.055                                        | -3.732                                       |
| <b>Folytatódó tevékenység adózás előtti eredménye</b>                  |              | <b>-23.302</b>                               | <b>8.198</b>                                 |
| Jövedelemadó                                                           | 8            | 6                                            | -3.933                                       |
| <b>Folytatódó tevékenység tárgyévi eredménye</b>                       |              | <b>-23.296</b>                               | <b>4.265</b>                                 |
| <b>Megszűnő tevékenységek</b>                                          |              |                                              |                                              |
| Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye                                |              | 0                                            | 0                                            |
| <b>FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE</b>           |              | <b>-23.296</b>                               | <b>4.265</b>                                 |
| Folytatódó és megszűnő tevékenység eredményéből:                       |              |                                              |                                              |
| Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész                               |              | -15.253                                      | 2.093                                        |
| Nem ellenőrző részesedésre jutó rész                                   |              | -8.043                                       | 2.172                                        |
|                                                                        |              | <b>-23.296</b>                               | <b>4.265</b>                                 |

## KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

A 2025. június 30-án végződő 6 hónapról  
(nem auditált) - folytatás

Megjegyzések

2025 I. félév  
(nem auditált)2024 I. félév  
(nem auditált)

millió Ft

millió Ft

FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG  
TÁRGYÉVI EREDMÉNYE

-23.296

4.265

## Egyéb átfogó jövedelem

Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor  
felmerült árfolyam-különbözetek

-4.857

8.419

Cash flow fedezeti ügyletek nettó értékének  
változása

18

-544

1.258

Cash flow fedezeti ügyletek nettó értékének  
változásához kapcsolódó halasztott adó változás

18

49

-109

Részesedés társult és közös vállalkozások egyéb  
átfogó jövedelméből

0

0

Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem

-5.352

9.568

Eredménybe nem átsorolható egyéb átfogó  
jövedelem

0

0

## Egyéb átfogó jövedelem

-5.352

9.568

## TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM

-28.648

13.833

Teljes átfogó eredményből

Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész

-18.116

7.227

Nem ellenőrző részesedésre jutó rész

-10.532

6.606

-28.648

13.833

## KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

| 2025. június 30-án<br>(nem auditált)           | Megjegyzések | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------------|
|                                                |              | millió Ft                          | millió Ft          |
| <b>Eszközök</b>                                |              |                                    |                    |
| <b>Befektetett eszközök</b>                    |              |                                    |                    |
| Tárgyi eszközök                                | 9            | 50.211                             | 35.504             |
| Befektetési célú ingatlanok                    | 10           | 422.935                            | 507.240            |
| Goodwill                                       | 11           | 12.279                             | 10.046             |
| Immateriális javak                             | 12           | 19.866                             | 8.028              |
| Befektetések társult és közös vállalkozásokban | 14           | 84.211                             | 92.483             |
| Halasztott adó eszközök                        | 8            | 20.762                             | 17.525             |
| Korlátozottan felhasználható pénzeszközök      | 27           | 16.272                             | 22.971             |
| Egyéb pénzügyi eszközök                        |              | 49.271                             | 51.467             |
| Befektetett eszközök összesen                  |              | 675.807                            | 745.264            |
| <b>Forgóeszközök</b>                           |              |                                    |                    |
| Készletek                                      | 15           | 586.179                            | 522.936            |
| Vevők és egyéb követelések                     | 16           | 39.871                             | 73.685             |
| Adókövetelések                                 | 8            | 1.706                              | 2.907              |
| Egyéb pénzügyi eszközök                        |              | 4.111                              | 2.578              |
| Korlátozottan felhasználható pénzeszközök      | 27           | 58.839                             | 11.713             |
| Készpénz és bankszámlák                        | 27           | 73.188                             | 73.149             |
| Forgóeszközök összesen                         |              | 763.894                            | 686.968            |
| Értékesítésre tartottnak minősített eszközök   |              | 55.231                             | 3.352              |
| <b>Eszközök összesen</b>                       |              | <b>1.494.932</b>                   | <b>1.435.584</b>   |

## KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

| 2025. június 30-án – folytatás<br>(nem auditált)                                                | Megjegyzések | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------------|
|                                                                                                 |              | millió Ft                          | millió Ft          |
| <b>Források</b>                                                                                 |              |                                    |                    |
| <b>Tőke és tartalékok</b>                                                                       |              |                                    |                    |
| Jegyzett tőke                                                                                   |              | 5                                  | 5                  |
| Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka                                                           | 18           | 828                                | 1.323              |
| Felhalmozott eredmény                                                                           | 17           | 144.076                            | 163.819            |
| Átváltási tartalék                                                                              |              | 16.236                             | 18.604             |
| A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke                                                       |              | 161.145                            | 183.751            |
| Nem ellenőrző részesedések                                                                      | 19           | 121.048                            | 127.864            |
| Saját tőke összesen                                                                             |              | 282.193                            | 311.615            |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                                                          |              |                                    |                    |
| Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból                                                      | 20           | 701.634                            | 622.400            |
| Egyéb pénzügyi kötelezettségek                                                                  | 21           | 42.939                             | 43.534             |
| Halasztott adó kötelezettségek                                                                  | 8            | 56.411                             | 54.906             |
| Céltartalékok                                                                                   | 22           | 1.642                              | 1.100              |
| Vevőktől kapott előlegek                                                                        | 5            | 3.277                              | 293                |
| Egyéb kötelezettségek                                                                           | 23           | 9.036                              | 9.626              |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen                                                        |              | 814.939                            | 731.859            |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>                                                           |              |                                    |                    |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek                                                              | 24           | 52.348                             | 48.110             |
| Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból                                                      | 20           | 171.300                            | 222.992            |
| Egyéb pénzügyi kötelezettségek                                                                  | 21           | 373                                | 1.494              |
| Adókötelezettségek                                                                              | 8            | 3.240                              | 3.893              |
| Céltartalékok                                                                                   | 22           | 2.758                              | 3.831              |
| Vevőktől kapott előlegek                                                                        | 5            | 145.139                            | 96.294             |
| Egyéb kötelezettségek                                                                           | 23           | 21.666                             | 15.496             |
| Rövid lejáratú kötelezettségek összesen                                                         |              | 396.824                            | 392.110            |
| Az értékesítésre tartottnak minősített<br>eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó<br>kötelezettségek |              | 976                                | 0                  |
| Összes kötelezettség                                                                            |              | 1.212.739                          | 1.123.969          |
| <b>Saját tőke és kötelezettségek összesen</b>                                                   |              | <b>1.494.932</b>                   | <b>1.435.584</b>   |

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

| A 2025. június 30-án végződő félévről<br>(nem auditált) | Megjegyzések | Jegyzett<br>tőke | Cash flow<br>fedezeti<br>ügyletek<br>tartaléka | Más devizában<br>kimutatott<br>leányvállalatok<br>átváltási<br>tartaléka | Felhalmozott<br>eredmény | A<br>Társaságra<br>jutó | Nem<br>ellenőrző<br>részesedések | Összesen  |
|---------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------|
|                                                         |              | millió Ft        | millió Ft                                      | millió Ft                                                                | millió Ft                | millió Ft               | millió Ft                        | millió Ft |
| Egyenleg 2023. december 31-én                           |              | 5                | 2.781                                          | 9.683                                                                    | 158.709                  | 171.178                 | 117.712                          | 288.890   |
| Teljes átfogó eredmény                                  |              | 0                | 1.149                                          | 3.985                                                                    | 2.093                    | 7.227                   | 6.606                            | 13.833    |
| Tárgyévi eredmény                                       |              | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 2.093                    | 2.093                   | 2.172                            | 4.265     |
| Egyéb átfogó jövedelem                                  |              | 0                | 1.149                                          | 3.985                                                                    | 0                        | 5.134                   | 4.434                            | 9.568     |
| Osztalék                                                | 17,19        | 0                | 0                                              | 0                                                                        | -3.195                   | -3.195                  | -1.537                           | -4.732    |
| Tőkeemelés                                              | 17,19        | 0                | 0                                              | 0                                                                        | -205                     | -205                    | 787                              | 582       |
| Egyenleg 2024. június 30-án<br>(nem auditált)           |              | 5                | 3.930                                          | 13.668                                                                   | 157.402                  | 175.005                 | 123.568                          | 298.573   |
| Egyenleg 2024. december 31-én                           |              | 5                | 1.323                                          | 18.604                                                                   | 163.819                  | 183.751                 | 127.864                          | 311.615   |
| Teljes átfogó eredmény                                  |              | 0                | -495                                           | -2.368                                                                   | -15.253                  | -18.116                 | -10.532                          | -28.648   |
| Tárgyévi eredmény                                       |              | 0                | 0                                              | 0                                                                        | -15.253                  | -15.253                 | -8.043                           | -23.296   |
| Egyéb átfogó jövedelem                                  |              | 0                | -495                                           | -2.368                                                                   | 0                        | -2.863                  | -2.489                           | -5.352    |
| Osztalék                                                | 17,19        | 0                | 0                                              | 0                                                                        | -4.490                   | -4.490                  | -3.072                           | -7.562    |
| Tőkeemelés                                              | 19           | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 0                        | 0                       | 475                              | 475       |
| Tőkeleszállítás                                         | 19           | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 0                        | 0                       | -1.141                           | -1.141    |
| Leányvállalat megszerzése                               | 19           | 0                | 0                                              | 0                                                                        | 0                        | 0                       | 7.454                            | 7.454     |
| Egyenleg 2025. június 30-án<br>(nem auditált)           |              | 5                | 828                                            | 16.236                                                                   | 144.076                  | 161.145                 | 121.048                          | 282.193   |

## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

| A 2025. június 30-án végződő 6 hónapról<br>(nem auditált)                                                              | Megjegyzések | 2025 I. félév<br>(nem auditált)<br>millió Ft | 2024 I. félév<br>(nem auditált)<br>millió Ft |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Működési cash flow</b>                                                                                              |              |                                              |                                              |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                                                                                          |              | <b>-23.302</b>                               | <b>8.198</b>                                 |
| <i>Korrekciók:</i>                                                                                                     |              |                                              |                                              |
| Részesedés társult vállalkozások eredményéből                                                                          | 14           | 2.650                                        | -8.092                                       |
| Befektetési tevékenység eredménye                                                                                      |              | 150                                          | 339                                          |
| Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások                                                                      |              | 16.944                                       | 18.069                                       |
| Eredményben elszámolt befektetésből származó bevételek                                                                 |              | -159                                         | -191                                         |
| Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó nyereség (-) / veszteség (+) |              | -1.143                                       | 801                                          |
| Követelésekre elszámolt értékvesztés változása                                                                         |              | -72                                          | 259                                          |
| Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja                                                                  |              | 2.049                                        | 1.423                                        |
| Céltartalék változása                                                                                                  | 22           | -1.122                                       | 965                                          |
| Befektetési célú ingatlanok átértékelésének nyeresége (-) / vesztesége (+)                                             | 6            | 23.513                                       | -7.356                                       |
| Külföldi devizák átváltási nyeresége (-) / vesztesége (+)                                                              |              | -4.904                                       | 3.964                                        |
| <b>Korrigált tárgyévi eredmény</b>                                                                                     |              | <b>14.604</b>                                | <b>18.379</b>                                |
| <i>A működőtőke változásai</i>                                                                                         |              |                                              |                                              |
| Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+)                                                             | 16           | 45.132                                       | -2.905                                       |
| Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)                                                                              | 15           | -52.930                                      | -38.617                                      |
| Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)                                                                         |              | -40.163                                      | -2.069                                       |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)                                                     | 24           | 36.804                                       | 10.048                                       |
| Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)                                                                  |              | 8.271                                        | -1.580                                       |
| <b>Működési tevékenységből származó pénzáramlás</b>                                                                    |              | <b>11.718</b>                                | <b>-16.744</b>                               |
| Fizetett jövedelemadó                                                                                                  | 8            | -2.052                                       | -6.676                                       |
| <b>Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás</b>                                                              |              | <b>9.666</b>                                 | <b>-23.420</b>                               |

## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

A 2025. június 30-án végződő 6 hónapról –  
folytatás (nem auditált)

Megjegyzések

2025 I. félév  
(nem auditált)2024 I. félév  
(nem auditált)

millió Ft

millió Ft

## Befektetési tevékenységből származó cash flow

|                                                                                         |      |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Adott kölcsönök nyújtása                                                                |      | -2.562         | -15.517        |
| Adott kölcsönök visszafizetése                                                          |      | 1.077          | 622            |
| Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok<br>beszerzésével kapcsolatos kifizetések | 9,10 | -22.886        | -19.526        |
| Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok<br>értékesítésének bevétele              | 9,10 | 18.318         | 932            |
| Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések                                           | 12   | -151           | -34            |
| Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor                                    | 28   | -11.655        | 0              |
| Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor                                    | 29   | 0              | 0              |
| Befektetés társult és közös vállalkozásokba                                             | 14   | 0              | -1.285         |
| Kapott kamatok                                                                          |      | 3.503          | 1.702          |
| <b>Befektetési tevékenységek során bejövő nettó<br/>pénzáramlás</b>                     |      | <b>-14.356</b> | <b>-33.106</b> |

## Finanszírozási tevékenységből származó cash flow

|                                                                           |    |              |               |
|---------------------------------------------------------------------------|----|--------------|---------------|
| Nem ellenőrző részesedés tőkeemelése                                      | 19 | 444          | 581           |
| Nem ellenőrző részesedés felvásárlásából származó<br>kifizetés            |    | 0            | -79           |
| Fizetett kamatok                                                          |    | -21.844      | -17.835       |
| Hitelfelvétel                                                             |    | 88.924       | 122.982       |
| Hiteltörlesztés                                                           |    | -58.619      | -48.146       |
| A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék                             | 17 | -2.845       | -837          |
| <b>Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó<br/>pénzáramlás</b> |    | <b>6.060</b> | <b>56.666</b> |
| Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése (-) /<br>növekedése (+)      |    | 1.370        | 140           |
| Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején                          | 27 | 73.149       | 93.799        |
| Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott<br>egyenlegekre     |    | -1.331       | 2.974         |
| Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén                           | 27 | 73.188       | 96.913        |

## MEGJEGYZÉSEK AZ ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

### 1. Általános információ

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „WINGHOLDING Zrt.” vagy „Társaság” vagy a jelen évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő leány-, társult- és közös vállalkozásokkal együttesen „Csoport”) Magyarországon bejegyzett, ingatlan befektetésekben érdekelt részvénytársaság. A Társaság és leányvállalatainak tevékenységi körének bemutatását a 13. számú megjegyzés tartalmazza. A Társaság székhelye a 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatt található, a Társaság cégjegyzékszám 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 2025. 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 21 „Az átváltási árfolyamok változásainak hatásai” standard módosításai** – Átválthatóság hiánya (hatályba lép 2025. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A módosításoknak nem volt 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:

- **Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései – 11. kötet** (hatályba lép 2026. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok” és IFRS 7 „Pénzügyi instrumentumok: közzétételek” standardok módosítása** - Környezeti feltételektől függő villamosenergiára vonatkozó szerződések (hatályba lép 2026. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok” és IFRS 7 „Pénzügyi instrumentumok: közzétételek” standardok módosítása** - A pénzügyi instrumentumok besorolásának és értékelésének módosításai (hatályba lép 2026. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

**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,
- **IFRS 18 „Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban” standard (hatályba lép a 2027. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),**
- **IFRS 19 „Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek” standard (hatályba lép 2027. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),**
- **IFRS 19 „Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek” standard módosításai (hatályba lép 2027. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).**

Az IFRS 18 standard bevezetésével a Csoport bevételeit és ráfordításait működési, befektetési, finanszírozási, jövedelemadó és megszűnő tevékenység kategóriákba kell besorolni, továbbá a standard kötelezően előírja a Működési eredmény, a Finanszírozás és jövedelemadó előtti eredmény és az Eredmény összegző sorok bemutatását. Az új standard bevezetése várhatóan hatással lesz a Csoport átfogó jövedelemkimutatásának bemutatására, struktúrájára, melynek elemzése még folyamatban van.

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

### 3. Lényeges számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

#### 3.1 A mérlegkészítés alapja

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

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 kimutatásában. 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, értékvesztése (9. megjegyzés), pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értéke (21. 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.

### 3.3 Devizanemek közötti átszámítás

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

### 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.

### 3.5 Árbevétel

#### 3.5.1 Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból

A Csoport a bérleti díjakból származó bevételt lineáris módon számolja el, amely az Árbevétel soron jelenik meg. A lízing ösztönzők a „Vevők és egyéb követelések” között a „Kedvezményes időszakra jutó vételár elhatárolás” soron kerülnek kimutatásra.

A bérleti szerződések tartalmaznak indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakat, amelyeket a Csoport annak az időszaknak az eredményében számol el, amikor azok felmerülnek.

#### 3.5.2 Lakóingatlanok értékesítése

A lakóingatlanok értékesítésével kapcsolatos szerződések jellemzően standardizáltak, ugyanakkor országonként eltérőek lehetnek. Bizonyos szerződések esetében a Csoport nem rendelkezik érvényesíthető joggal az adott időpontig elvégzett teljesítés után járó kifizetéshez, így ezekben az esetekben az árbevétel egy adott időpontban kerül elszámolásra. Ilyen esetekben az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor a használatba vételi engedély rendelkezésre áll, az átadás megtörtént, illetve a vevő megfizette a teljes vételárat.

A Csoport német üzletága esetében a szerződések jellemzően a MABV (Makler- und Bauträger Verordnung) hatálya alá tartoznak, amely jog olyan szerződéseket teremt, ahol a Csoport érvényesíthető joggal rendelkezik az adott időpontig elvégzett teljesítés után járó kifizetéshez. Ilyen esetekben a Csoport a lakóingatlanok értékesítéséből származó árbevételt folyamatosan jeleníti meg.

A folyamatos bevételelszámolás esetében a Csoport az előrehaladás értékeléséhez az input módszert alkalmazza, a teljesítési fok a felmerült költségek arányában kerül meghatározásra.

A Csoport teljesítése kapcsán az ellenértékhez való jogát szerződéses eszközként mutatja a pénzügyi helyzet kimutatásban a Vevők és egyéb követelések között.

A vevőktől kapott előlegek szerződéses kötelezettségként kerülnek megjelenítésre a pénzügyi helyzet kimutatásban a Vevőktől kapott előlegek soron.

#### 3.5.3 Ingatlan üzemeltetés árbevétele

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

### **3.6 Befektetésből származó nyereség/veszteség**

#### **3.6.1 A befektetési célú ingatlan és a befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének eredménye**

A befektetési célú ingatlan elidegenítéséből származó eredményt a Csoport az eszköz elidegenítéséből származó bevételeknek és az eszköz könyv szerinti értékének különbségeként állapítja meg és számolja el az elidegenítés időpontjában.

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 eredményt.

#### **3.6.2 A befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése**

A Csoport a befektetési célú ingatlanok értékelésére a valós érték modellt választotta. A valós érték változása a Befektetésből származó nyereség/veszteség soron jelenik meg.

### **3.7 Ingatlanok, gépek és berendezések**

A Csoport az ingatlanok, gépek és berendezések értékelésére kezdeti megjelenítést követően a bekerülésiérték-modellt alkalmazza. Az értékcsökkenés elszámolása jellemzően lineáris módszerrel történik, a 9. számú megjegyzésben szereplő hasznos élettartam figyelembevételével.

### **3.8 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 Csoport a befektetési célú ingatlanjait valós értéken értékeli (10. számú megjegyzés), a valós értékben bekövetkező változást az eredménykimutatásban számolja el. Az ingatlanok valós értékelése a valórsérték 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.

A Csoport rendszeresen megvizsgálja, hogy az adott ingatlanok megfelelnek-e az ingatlanok, gépek és berendezések, illetve a befektetési célú ingatlanok fogalmának, és amennyiben az ingatlanok rendeltetésében változás következik be, úgy elvégzi a szükséges átsorolásokat. Amennyiben egy saját használatú ingatlan rendeltetésében változás következik be és befektetési célú ingatlanná kerül átminősítésre, úgy a rendeltetés megváltozásának időpontjával az IAS 16 előírásainak megfelelően kerül átértékelésre, majd átsorolásra a befektetési célú ingatlanok közé és ezen ingatlan a továbbiakban valós értéken kerül kimutatásra. Fordított esetben a befektetési célú ingatlan a rendeltetés megváltozásának időpontjával az IAS 40 előírásainak megfelelően kerül átértékelésre, majd átsorolásra kerül az ingatlanok, gépek és berendezések közé, a továbbiakban pedig bekerülési érték módszerrel kerül kimutatásra.

### 3.9 Készletek

A Csoport a készletek között jellemzően a fejlesztés alatt álló, értékesítési céllal tartott ingatlanokat mutatja ki. Amennyiben a szerződéses bevételek elszámolása egy adott időpontban történik meg, úgy a csoport a telket, valamint a készlet bekerülési értékebe figyelembe vehető költségeket mutatja ki készletként.

Az olyan szerződések esetében, ahol a bevételek elszámolása folyamatosan történik, a fejlesztési költségek nem kerülnek készletként kimutatásra.

A Csoport a készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb összegen mutatja ki. A nettó realizálható érték meghatározása során a Csoport az ingatlanok eladási árából levonja a befejezés, valamint az értékesítés becsült költségét. Az értékek a fejlesztési piacról nyert aktuális piaci árak alapján kerülnek meghatározásra.

### 3.10 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 megszűnt 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.

### 3.11 Lízing

#### 3.11.1 A Csoport, mint lízingbe adó

A lízingbe adással kapcsolatos lényeges számviteli politikákat a 3.5.1. pont tartalmazza.

#### 3.11.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

A Csoport a lízingszerződések tekintetében elkülöníti a lízing és nem lízing összetevőket.

Az implicit kamatláb a szerződések esetében nehezen meghatározható, ezért a Csoport ilyen esetekben a járulékos lízingbevevői kamatlábat alkalmazza. A járulékos kamatlábat a Csoport a lízing futamidejéhez illeszkedő kockázatmentes hozam alapján határozza meg, amelyet kiigazít a kockázati felárral.

### 3.12 Pénzügyi instrumentumok

#### 3.12.1 Kapcsolt felek részére adott kölcsönök

A Csoport olyan kölcsönöket nyújt, amelyek célja a szerződéses cash flow-k beszedése. A szerződések meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései. Ennek eredményeképpen a Csoport a kölcsönöket amortizált bekerülési értéken értékeli.

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

A Csoport olyan kölcsönökkel rendelkezik, amelyek hitelkockázata nem növekedett jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, így a várható hitelezési veszteséget a Csoport 12 havi várható hitelezési veszteségnek megfelelő összegben számolja el. A veszteség rátát a Csoport a kockázatmentes hozam figyelembevételével határozza meg, amelyet megnövel a partnerhez kapcsolódó kockázati felárral. A kockázati felár tekintetében az 1 éves bedőlési

valószínűséghez kapcsolódó érték kerül felhasználásra. A várható hitelezési veszteséget az eredményben a Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó veszteség (-)/nyereség (+) soron mutatja ki a Csoport.

### **3.12.2 Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból**

A Csoport a hitel- és kötvénytartozásból származó kötelezettségeit a pénzügyi kimutatásokban amortizált bekerülési értéken jeleníti meg. A Csoport a hiteleket és kötvényeket kezdeti megjelenítéskor azok tranzakciós költségekkel módosított valós értékén jeleníti meg.

Amennyiben a hitelek vagy kötvények valós értéke eltér a tranzakciós ártól, a Csoport a különbözetet számviteli politikája alapján nem elkülönített eszközként mutatja ki, hanem az amortizált bekerülési érték módosításaként veszi figyelembe, amely a Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból soron jelenik meg a pénzügyi helyzet kimutatásban.

### **3.12.3 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 devizawap 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 pozíciójának megfelelően eszközként vagy kötelezettséggként kerül kimutatásra.

Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt származékos ügyletek esetében a valós érték változásból származó nyereséget/veszteséget a Csoport az Egyéb bevételek és az Egyéb ráfordítások között mutatja ki.

A származékos ügyletek a pénzügyi helyzet kimutatásban nettó pozíciójuknak megfelelően Egyéb pénzügyi eszközökként vagy Egyéb pénzügyi kötelezettségekként kerülnek bemutatásra.

### **3.12.4 Cash flow fedezeti ügyletnek minősített származékos pénzügyi instrumentumok**

A Cash flow fedezeti ügyletnek minősített származékos pénzügyi instrumentumok között a fedezeti ügyletként megjelölt kamatcsere ügyletek jelennek meg. A Csoport a változó kamatozású hitelek egy részére kamatcsere ügyleteket köt, melynek célja a kamatváltozásból származó kockázat csökkentése, megszüntetése.

A fedezett tétel és a fedezeti instrumentum kritikus jellemzői (pl. névleges összeg és annak amortizálódása, kamatperiódus) összhangban vannak, ezért a fedezeti hatékonyság valószínűsége elenyésző.

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 Cash flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása soron. A Csoport a halmozott valós érték különbözetet a „Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka” soron mutatja ki.

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 – vagyis a kamatráfordítás – 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. Ha a fedezett jövőbeli cash flow-k bekövetkezése továbbra is várható, az összeg a cash flow-fedezeti ügyletek tartalékban marad a jövőbeli cash flow-k bekövetkezéséig, ha a fedezett jövőbeli cash flow-k bekövetkezése már nem várható, a Csoport az összeget a cash flow-fedezeti ügyletek tartalékból átsorolás miatti módosításként azonnal átsorolja az eredménybe.

## **4. Becslések és bizonytalanságok**

### **4.1 Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai**

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

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

### **4.2 Vevőkövetelések értékvesztése**

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

### **4.3 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 vezetőség becslése alapján.

### **4.4 Éghajlatváltozással kapcsolatos kockázatok és bizonytalanságok**

#### **Az éghajlatváltozás hatása a pénzügyi kimutatásokra**

A Csoport 2023-ban felállított egy fenntarthatósági csoportot, mely csoportnak egyéb kapcsolódó feladatai mellett az éghajlatváltozás cégcsoportra gyakorolt és várható hatásaival, kockázataival kell foglalkoznia. A 2023. évben a cégcsoportra vonatkozóan elkezdjük – a magyarországi tevékenységre – egy ESG Stratégia kialakítását. A stratégia folyamatosan felülvizsgálatra, pontosításra fog kerülni. Ebben – egyelőre – a CO<sub>2</sub> kibocsátás csökkentésre tett vállalás még nincsen, viszont 2024. év óta a Scope 1, 2, és 3 kategóriák mérési metodikájának a bevezetése és adatok publikálása már megtörtént, mellyel a közeljövőben teendő kapcsolódó vállalásait készíti elő a Csoport.

A frissítésre kerülő stratégia, amely nagy hangsúlyt fektet majd a fenntarthatóságra és az éghajlatváltozásra, hatékony irányítást fog biztosítani a fenntarthatósággal és az éghajlatváltozással kapcsolatban.

A Csoport által azonosított kapcsolódó kockázatokról és lehetőségekről, valamint az ezek kezelésére tett intézkedésekről a Csoport alábbi összefoglalót készítette el. Megjegyzendő, hogy az azonosított kockázatok összefoglalója nem tekinthető teljes körűnek.

Az éghajlati kockázatok a Csoport projektszintű kockázatkezelésre vonatkozó megközelítésének is integrált részét képezik, mivel a projektcsapatoknak a beruházási és pályázati folyamatok részeként azonosítaniuk, értékelniük és mérsékelniük kell a releváns éghajlati kockázatokat.

## **Éghajlatváltozással és az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaságra való áttéréssel kapcsolatos kockázatok és lehetőségek**

### **1) Politikai és jogi**

Példák a kockázatokra és lehetőségekre:

- Fokozott jelentéstételi és nyilvánosságra hozatali követelmények, pl. CSRD (EU taxonómia), ESG törvény (2023. évi CVIII. törvény), ESRS, illetve ezek várható módosításai.
- Az energiateljesítményre vonatkozó előírások (épületek energiateljesítménye).
- A szén-dioxid-kibocsátás mérésének, jelentésének és csökkentésének a költségei
- A jelenlegi és egyre szigorodó előírások pl. az energiateljesítményre, a nyilvánosságra hozatalra vonatkozóan meghatározzák a Csoport működési környezetét. A kibocsátáscsökkentő intézkedésektől függően ezek előnyökkel is járhatnak és hátrányokat is eredményezhetnek, például az üzemeltetési költségek, valamint akár a hírnév tekintetében.
- A piacon a Csoport vezető versenypozíciót tölt be. A fenntartható épületek és infrastruktúra iránti kereslet várhatóan még a szokásos üzletmenet mellett is növekedni fog.
- A Csoport igyekszik vezető szerepet betölteni a zöld és alacsony szén-dioxid-kibocsátású átállásban, és átlátható, harmadik fél által ellenőrzött közzétételeket és ESG-adatokat nyújt.
- Az építőipar és az ingatlanfejlesztés rendkívül erőforrás-igényes iparág. Azonban, a Csoport a működési hatékonyságra való összpontosítása csökkentheti az erőforrások felhasználását, és ezáltal csökkenti a szén-dioxid-kibocsátás költségének növekedésével szembeni kitettséget is.

### **2) Finanszírozási**

Példák a kockázatokra és lehetőségekre

- A finanszírozási feltételek szigorúbbá válása már érezhető egyes projektek esetében, ami várhatóan folytatódik. A finanszírozói elvárások, és a kapcsolódó monitoring, adatszolgáltatások erősödésére számít a Csoport.
- A Csoport a zöld kötvény keretrendszerével és kapcsolódó vállalásaival 2021 óta felkészült az zöld követelményeknek megfelelő finanszírozási megoldásokra. A keretrendszer felülvizsgálatra kerül a finanszírozói elvárásokra, az éghajlatváltozás hatásainak csökkentésére vonatkozó elvárásokra és a piaci igényekre tekintettel.

### **3) Technológia**

Példák a kockázatokra és a lehetőségekre:

- Az éghajlati célok eléréséhez szükséges új technológiák és innovációk alkalmazása lesz elkerülhetetlen. Az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaságra való sikeres áttéréshez alkalmazni, használni kell az új technológiákat és innovációkat, ami viszont kockázatokat és lehetőségeket is teremt a piaci versenyben. A nagy kereslet bizonyos termékek és anyagok, alapanyagok esetében ellátási láncbéli szűk keresztmetszeteket is okozhat egyes helyzetekben, ami egyes projektek megvalósulási kockázatait növeli.
- Az új termékek és szolgáltatások frissített szabályozást is fognak eredményezni. Mindezen tényezők mindegyike pozitív és negatív következményekkel járhat pl. a márkára és a hírnévre, az ügyfelek elvárásaira, a befektetésekre az innovációba és K+F-be, ellátási láncba.
- A Csoport folyamatosan figyeli és nyomon követi az ingatlanfejlesztések innovációit, amelyek hozzájárulhatnak az alacsony szén-dioxid-kibocsátású átmenethez és az ellenállóbb, hatékonyabb és takarékosabb épületek fejlesztéséhez.

#### 4) Piac

Példák a kockázatokra és a lehetőségekre:

- Változó fogyasztói (bérlők és ingatlan vásárlók) elvárások
- Változó versenytársak
- Új piacok és lehetőségek
- A gyorsan növekvő vevői és bérlői elvárások már most is érzékelhetők és várhatóak különösen az 1,5°C-os és a 2°C alatti klímaváltozási, alkalmazkodási forgatókönyvek esetében. Ez egyúttal a versenytársak változásához is vezet, mivel a meglévő versenytársak az új elvárásoknak való megfelelés érdekében változnak, alkalmazkodnak és potenciális új versenytársak léphetnek be a piacainkra. A válaszoktól függően ezek a változások befolyásolhatják a bevételt és a jövedelmet, a márkát és a hírnevet, valamint a versenypozíciót.
- Az alacsony szén-dioxid-kibocsátású és fenntartható megoldások terén cégcsoportunk jó helyzetben van ahhoz, hogy megfeleljen a várhatóan növekvő keresletnek.
- A Csoport aktív szerepet játszik olyan partnerségekben, mint a HuGBC és WGBC, hogy biztosítsa pozícióját az alacsony szén-dioxid-kibocsátású átállás élvonalában.
- A meglévő épületek utólagos, energiahatékony átalakítása iránti kereslet is növekszik. Ezeket a piaci lehetőségeket is folyamatosan vizsgáljuk.

#### 5) Hírnév

Példák a kockázatokra és a lehetőségekre:

- A Csoport az érdekelt felek, köztük például az ügyfelek fokozott érdeklődésére, szabályozó hatóságok, média, nem kormányzati szervezetek ellenőrzéseire, befektetők speciális, kapcsolódó elvárásaira számíthat.
- Az érdekeltek fokozott elvárásai és ellenőrzése már most is valóság, és ez a jövőben is folytatódhat és fokozódhat. A vállalatok márkája és hírneve sérülhet, ha úgy látják, hogy késleltetik az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaságra való átállást. Ez különösen fontos az építőiparban és az ingatlanfejlesztéseknél, mivel az épített környezet nagymértékben hozzájárul a káros kibocsátásokhoz.
- A Csoport magas színvonalat tart fenn a jelentéstételben és a marketinganyagokban, nagy hangsúlyt fektet a hitelességre és az állítások alátámaszthatóságára.
- A Csoport évek óta közzéteszi fenntarthatósági adatait az éves Fenntarthatósági jelentésében. 2024-től már az éves jelentés része az ESRS szerinti fenntarthatósági jelentés.

#### 6) Fizikai

Az éghajlatváltozás fizikai következményeivel kapcsolatos kockázatok és lehetőségek:

##### Akut

Példák a kockázatokra és a lehetőségekre:

- A szélsőséges időjárási események gyakoriságának és intenzitásának növekedése
- A szélsőséges időjárási események már most is egyre gyakoribbak a világ számos részén és gyakoriságuk és intenzitásuk a forgatókönyvek szerint várhatóan növekedni fog. Az enyhítő intézkedésektől függően az ilyen események fennakadásokat okozhatnak a Csoport projektjeiben, beruházásokban, ami hatással lehet például a kivitelezési határidőkre, egyes költségelemekre és végső soron az eszközök értékére.
- A Csoport a szélsőséges időjárási események kezelésére, már az épületek tervezése, és későbbiekben, az üzemeltetése során is figyelmet szentel (pl. szélsőséges szél, csapadékmennyiség, és csapadékeloszlás, esetleges villámárvíz, extrém viharok)

#### Krónikus

Példák a kockázatokra és lehetőségekre:

- Magas és egyre magasabb várható külső átlaghőmérséklet
- A tengerszint, az időjárási minták és az ökoszisztémák változása.
- Az átlaghőmérséklet várhatóan emelkedni fog. A magasabb hőmérséklet megnehezítheti a szabadtéri munkát fejlesztések esetében, illetve az épületek hőszigetelésére, megfelelő árnyékolási, szellőztetési technikákra kell figyelmet fordítani, míg más krónikus következmények közé tartozik a magasabb tengerszint, amely befolyásolhat egyes, nem hazai ingatlanokat, valamint növelheti az infrastrukturális projektek iránti keresletet, amelyek szükségesek ahhoz, hogy az ellenálló képesség növelésre kerüljön.
- A nagyfokú hőség már most is reális probléma néhány piacon, ahol a Csoport különböző eljárásokkal biztosítja a biztonságos munkát, illetve életkörülményeket.
- A piacon látható igény mutatkozik az éghajlatváltozással szemben ellenálló infrastruktúra iránt, és épületek iránt.

A fenti kockázatokra tekintettel a Csoport 2025. I. félév során nem számolt el értékvesztést, nem képzett céltartalékot, eszközeinek hasznos élettartamát nem csökkentette, illetve a Csoportnál kapcsolódó kötelezettség nem keletkezett.

## 5. Árbevétel

A Csoport első félévi árbevétele az alábbiak szerint alakult:

|                                                                                                       | 2025 I. félév<br>(nem auditált)<br>millió Ft | 2024 I. félév<br>(nem auditált)<br>millió Ft |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Lízing standard alapján elszámolt bevétel</b>                                                      |                                              |                                              |
| Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból                                                            | 20.731                                       | 17.756                                       |
| <b>Vevői szerződésekből származó árbevétel</b>                                                        |                                              |                                              |
| Lakóingatlanok és egyéb értékesítési céllal fejlesztett ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel | 52.196                                       | 58.636                                       |
| <i>ebből adott időpontban történő elszámolás</i>                                                      | 45.388                                       | 39.843                                       |
| <i>ebből folyamatos elszámolás</i>                                                                    | 6.808                                        | 18.793                                       |
| Ingatlan üzemeltetés árbevétele                                                                       | 10.280                                       | 2.894                                        |
| Beruházási szerződésekből származó árbevétel                                                          | 1.804                                        | 1.473                                        |
| Szállodai szolgáltatás árbevétele                                                                     | 3.507                                        | 2.679                                        |
| Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele                                                | 368                                          | 656                                          |
| Alapkezelői tevékenység árbevétele                                                                    | 25                                           | 24                                           |
| Tervezői, építészmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele                                               | 201                                          | 30                                           |
| Marketing szolgáltatás árbevétele                                                                     | 94                                           | 86                                           |
| Egyéb árbevétel                                                                                       | 2.957                                        | 1.329                                        |
|                                                                                                       | <b>71.432</b>                                | <b>67.807</b>                                |
|                                                                                                       | <b>92.163</b>                                | <b>85.563</b>                                |

A folyamatos elszámolás kapcsán kimutatott szerződéses eszközök a „Vevők és egyéb követelések” között az „Ingatlan értékesítésből származó követelés” soron jelennek meg (16. számú megjegyzés). A vevők által fizetett előlegeket a Csoport szerződéses kötelezettségként mutatja ki a „Vevőktől kapott előlegek” mérlegsoron. A vevőktől kapott előlegek árbevételként akkor kerülnek elszámolásra, amikor a 3.5.2. pontban 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:

|                                                      | 2025. I. félév<br>(nem auditált)<br>millió Ft | 2024. I. félév<br>(nem auditált)<br>millió Ft |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Nyitó egyenleg - január 1.</b>                    | <b>96.587</b>                                 | <b>48.446</b>                                 |
| Kapott előleg                                        | 136.152                                       | 53.868                                        |
| Akvizíció miatt kimutatott előleg                    | 57                                            | 0                                             |
| Elszámolás bevételbe                                 | -81.767                                       | -36.810                                       |
| Átértékelés                                          | -2.613                                        | 1.988                                         |
| <b>Záró egyenleg – június 30.<br/>(nem auditált)</b> | <b>148.416</b>                                | <b>67.492</b>                                 |

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

|                                                                                     | Megjegyzések | 2025 I. félév<br>(nem auditált)<br>millió Ft | 2024 I. félév<br>(nem auditált)<br>millió Ft |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Befektetési célú ingatlanokat birtokló<br>leányvállalatok értékesítésének eredménye | 29           | 0                                            | 0                                            |
| Befektetési célú ingatlanok értékesítésének<br>nyeresége (+) / vesztesége (-)       |              | -1.086                                       | -503                                         |
| Befektetési célú ingatlanok tárgyévi<br>átértékelése                                | 10           | -21.192                                      | 8.887                                        |
| Egyéb (nem jelentős tételek összesítve)                                             |              | -308                                         | -241                                         |
|                                                                                     |              | <b>-22.586</b>                               | <b>8.143</b>                                 |

A befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelésének eredményét legnagyobb mértékben az euró árfolyamának változása eredményezte (2025. június 30. 399,3 HUF/EUR, 2024. december 31. 410,09 HUF/EUR).

## 7. Szegmens információk

Vezetési szempontból a Csoport hat 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, vagyonkezelési és holding, valamint egyéb ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatásokat.

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

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Megjegyzések az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

| Működési szegmensekhez<br>kapcsolódó kiegészítő pénzügyi<br>információk a 2025. június 30-án<br>végződő időszakról (nem auditált) | Iroda ingatlan<br>fejlesztés és<br>befektetés | Ipari és logisztikai<br>ingatlan fejlesztés<br>és befektetés | Kiskereskedelmi<br>ingatlan fejlesztés és<br>befektetés | Szálloda<br>fejlesztés,<br>befektetés és<br>üzemeltetés | Ingatlanokhoz<br>kapcsolódó<br>szolgáltatások | Lakóingatlan<br>fejlesztés és<br>értékesítés | Egyéb     | Szegmensek<br>közötti<br>kiszűrések | Konszolidált<br>összesen |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                                   | millió Ft                                     | millió Ft                                                    | millió Ft                                               | millió Ft                                               | millió Ft                                     | millió Ft                                    | millió Ft | millió Ft                           | millió Ft                |
| Csoporton kívülről származó árbevétel                                                                                             | 19.137                                        | 4.252                                                        | 6.671                                                   | 5.229                                                   | 6.271                                         | 50.061                                       | 542       | 0                                   | 92.163                   |
| Más szegmensbe tartozó vevőtől<br>származó árbevétel                                                                              | 830                                           | 8                                                            | 12                                                      | 641                                                     | 1.926                                         | 950                                          | 4.015     | -8.382                              | 0                        |
| Árbevétel összesen                                                                                                                | 19.967                                        | 4.260                                                        | 6.683                                                   | 5.870                                                   | 8.197                                         | 51.011                                       | 4.557     | -8.382                              | 92.163                   |
| Csoporton kívülről származó<br>befektetésből származó nyereség (+) /<br>veszteség (-)                                             | -12.098                                       | -2.840                                                       | -7.437                                                  | 0                                                       | 5.547                                         | -5.676                                       | -82       | 0                                   | -22.586                  |
| Más szegmensbe tartozó vevőtől<br>származó befektetésből származó<br>nyereség (+) / veszteség (-)                                 | 0                                             | 0                                                            | 0                                                       | 0                                                       | 0                                             | 0                                            | 0         | 0                                   | 0                        |
| Befektetésből származó nyereség (+) /<br>veszteség (-) összesen                                                                   | -12.098                                       | -2.840                                                       | -7.437                                                  | 0                                                       | 5.547                                         | -5.676                                       | -82       | 0                                   | -22.586                  |
| Finanszírozási bevételek                                                                                                          | 380                                           | 46                                                           | 26                                                      | 12                                                      | 315                                           | 1.481                                        | 24        | 0                                   | 2.284                    |
| Finanszírozási ráfordítások                                                                                                       | -6.814                                        | -793                                                         | -1.136                                                  | -134                                                    | -3.900                                        | -5.534                                       | -2.210    | 0                                   | -20.521                  |
| Adózás előtti eredmény                                                                                                            | -9.814                                        | 107                                                          | -4.865                                                  | 635                                                     | -9.486                                        | 3.321                                        | -3.200    | 0                                   | -23.302                  |
| Nyereségadó                                                                                                                       | 64                                            | 58                                                           | -124                                                    | -228                                                    | -162                                          | -55                                          | 453       | 0                                   | 6                        |
| Eszközök összesen                                                                                                                 | 466.171                                       | 110.369                                                      | 123.396                                                 | 21.449                                                  | 57.486                                        | 588.253                                      | 127.808   | 0                                   | 1.494.932                |
| Rövid- és hosszú lejáratú<br>kötelezettségek                                                                                      | 320.301                                       | 43.047                                                       | 96.297                                                  | 12.698                                                  | 203.230                                       | 460.869                                      | 76.297    | 0                                   | 1.212.739                |
| Értékcsökkenés és amortizáció                                                                                                     | -468                                          | -47                                                          | -52                                                     | -196                                                    | -605                                          | -626                                         | -55       | 0                                   | -2.049                   |
| Részesedés társult és közös<br>vállalkozások eredményéből                                                                         | 421                                           | 0                                                            | -479                                                    | 0                                                       | -2.568                                        | -23                                          | -1        | 0                                   | -2.650                   |
| Részesedések társult és közös<br>vállalkozásokban                                                                                 | 13.814                                        | 0                                                            | 25.623                                                  | 0                                                       | 1.944                                         | 42.830                                       | 0         | 0                                   | 84.211                   |

## WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

## Megjegyzések az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

| Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2024. június 30-án végződő időszakról (nem auditált) és a 2024. december 31-es pénzügyi helyzet kimutatásáról | Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés | Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés | Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés | Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés | Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés | Egyéb     | Szegmensek közötti kiszúrések | Konszolidált összesen |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                                                   | millió Ft                               | millió Ft                                              | millió Ft                                         | millió Ft                                      | millió Ft                               | millió Ft                              | millió Ft | millió Ft                     | millió Ft             |
| Csoporton kívülről származó árbevétel                                                                                                                                             | 14.377                                  | 3.083                                                  | 5.053                                             | 4.198                                          | 344                                     | 56.597                                 | 1.911     | 0                             | 85.563                |
| Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel                                                                                                                                 | 849                                     | 9                                                      | 6                                                 | 43                                             | 2.409                                   | 64                                     | 4         | -3.384                        | 0                     |
| Árbevétel összesen                                                                                                                                                                | 15.226                                  | 3.092                                                  | 5.059                                             | 4.241                                          | 2.753                                   | 56.661                                 | 1.915     | -3.384                        | 85.563                |
| Csoporton kívülről származó befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)                                                                                                   | 3.973                                   | 2.972                                                  | 1.086                                             | 0                                              | 0                                       | 19                                     | 93        | 0                             | 8.143                 |
| Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)                                                                                       | 0                                       | 0                                                      | 0                                                 | 0                                              | 0                                       | 0                                      | 0         | 0                             | 0                     |
| Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-) összesen                                                                                                                      | 3.973                                   | 2.972                                                  | 1.086                                             | 0                                              | 0                                       | 19                                     | 93        | 0                             | 8.143                 |
| Finanszírozási bevételek                                                                                                                                                          | 1.001                                   | 395                                                    | 761                                               | 1                                              | 204                                     | 2.107                                  | 137       | 0                             | 4.606                 |
| Finanszírozási ráfordítások                                                                                                                                                       | -5.365                                  | -1.210                                                 | -2.743                                            | -56                                            | -3.134                                  | -6.198                                 | -2.536    | 0                             | -21.242               |
| Adózás előtti eredmény                                                                                                                                                            | 3.303                                   | 3.550                                                  | 1.638                                             | 423                                            | -6.731                                  | 11.280                                 | -5.265    | 0                             | 8.198                 |
| Nyereségadó                                                                                                                                                                       | -314                                    | -689                                                   | -371                                              | -117                                           | -198                                    | -2.885                                 | 641       | 0                             | -3.933                |
| Eszközök összesen                                                                                                                                                                 | 464.908                                 | 112.644                                                | 133.327                                           | 47.800                                         | 27.119                                  | 511.255                                | 138.531   | 0                             | 1.435.584             |
| Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek                                                                                                                                         | 339.145                                 | 46.188                                                 | 100.092                                           | 7.653                                          | 163.757                                 | 378.994                                | 88.140    | 0                             | 1.123.969             |
| Értékcsökkenés és amortizáció                                                                                                                                                     | -429                                    | -44                                                    | -47                                               | -133                                           | -295                                    | -420                                   | -55       | 0                             | -1.423                |
| Részesedés társult és közös vállalkozások eredményéből                                                                                                                            | 1.943                                   | 0                                                      | -354                                              | 0                                              | 249                                     | 6.255                                  | -1        | 0                             | 8.092                 |
| Részesedések társult és közös vállalkozásokban                                                                                                                                    | 13.662                                  | 0                                                      | 26.605                                            | 0                                              | 8.383                                   | 43.832                                 | 1         | 0                             | 92.483                |

## Földrajzi információk

|               | Árbevétel csoporton kívüli vevőktől |                                 | Befektetett eszközök *             |                       |
|---------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|               | 2025 I. félév<br>(nem auditált)     | 2024 I. félév<br>(nem auditált) | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024.<br>december 31. |
|               | millió Ft                           | millió Ft                       | millió Ft                          | millió Ft             |
| Magyarország  | 38.474                              | 18.896                          | 364.728                            | 340.524               |
| Lengyelország | 44.470                              | 44.143                          | 210.935                            | 300.296               |
| Németország   | 9.188                               | 22.524                          | 11.966                             | 12.481                |
| Franciaország | 31                                  | 0                               | 1.873                              | 0                     |
|               | <b>92.163</b>                       | <b>85.563</b>                   | <b>589.502</b>                     | <b>653.301</b>        |

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

A Csoportnak sem 2025, sem 2024 első félévében nem volt olyan vevője, melytől az árbevétel 10%-át meghaladó összegű árbevétele származott.

## 8. Jövedelemadók

### 8.1 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

|                                    | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                    | millió Ft                          | millió Ft          |
| <b>Tárgyévi adókövetelések</b>     |                                    |                    |
| Adó túlfizetés                     | 1.706                              | 2.907              |
|                                    | <b>1.706</b>                       | <b>2.907</b>       |
| <b>Tárgyévi adókötelezettségek</b> |                                    |                    |
| Fizetendő jövedelemadó             | 3.240                              | 3.893              |
|                                    | <b>3.240</b>                       | <b>3.893</b>       |

### 8.2 Halasztott adók egyenlege

|                                                  | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                                  | millió Ft                          | millió Ft          |
| <b>Átmeneti eltérések adóhatása jogcímenként</b> |                                    |                    |
| Tárgyi eszközök                                  | -4.669                             | -3.365             |
| Immateriális javak                               | -143                               | 0                  |
| Készletek                                        | -21.800                            | 1.788              |
| Kamat-swap ügyletek                              | -92                                | -140               |
| Kötvények, hitelek átértékelése                  | -1.420                             | 7.257              |
| Adott kölcsönök átértékelése                     | 0                                  | 2                  |
| Céltartalékok                                    | 3.145                              | 2.710              |
| Kétes követelések                                | 91                                 | 72                 |
| Halasztott bevételek                             | -38                                | -40                |
| Társult vállalkozások                            | -6.183                             | -6.525             |
| Hosszú lejáratú befektetések átértékelése        | 0                                  | 3                  |
| Befektetési célú ingatlanok valós értéke         | -7.327                             | -9.984             |
| Helyiségek előlegfizetései                       | -2.712                             | -1.050             |
| Egyéb                                            | -2.110                             | -24.413            |
|                                                  | <b>-43.258</b>                     | <b>-33.685</b>     |
| <b>Fel nem használt továbbvihető veszteség</b>   |                                    |                    |
| Továbbvihető veszteségre jutó adó                | 7.609                              | -3.696             |
| <b>Nettó halasztott adó kötelezettség</b>        | <b>-35.649</b>                     | <b>-37.381</b>     |

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

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

|                                    | <b>2025. június 30.</b><br><b>(nem auditált)</b> | <b>2024. december 31.</b> |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|
|                                    | millió Ft                                        | millió Ft                 |
| Halasztott adó eszközök            | 20.762                                           | 17.525                    |
| Halasztott adó kötelezettségek     | 56.411                                           | 54.906                    |
| Nettó halasztott adó kötelezettség | -35.649                                          | -37.381                   |

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

|               | Alkalmazandó társasági adókulcs<br>% |
|---------------|--------------------------------------|
| Bulgária      | 10                                   |
| Franciaország | 25                                   |
| Lengyelország | 19                                   |
| Magyarország  | 9                                    |
| Németország   | 28                                   |

## 9. Ingatlanok, gépek és berendezések

A kezdeti értékelést követően a Csoport az ingatlanok, gépek és berendezések értékelése során a bekerülésiérték-modellt alkalmazza.

|                                               | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                               | millió Ft                          | millió Ft          |
| Bekerülési érték                              | 62.266                             | 44.726             |
| Halmazott értékcsökkenés                      | -12.055                            | -9.222             |
|                                               | 50.211                             | 35.504             |
| Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 33.154                             | 22.153             |
| Gépek és berendezések                         | 5.325                              | 4.167              |
| Folyamatban lévő beruházások                  | 512                                | 878                |
| Használatijog-eszközök                        | 11.220                             | 8.306              |
| <i>ebből ingatlan</i>                         | 9.883                              | 7.465              |
| <i>ebből gépjármű</i>                         | 1.337                              | 841                |
|                                               | 50.211                             | 35.504             |

Az ingatlanok, gépek és berendezések bruttó értékében és halmazott értékcsökkenésében bekövetkezett változásokat a következő oldalakon található táblázatok mutatják be.

|                                                                    | Használatijog-<br>eszközök | Ingatlanok és<br>kapcsolódó<br>vagyon<br>értékű jogok | Gépek és<br>berendezések | Folyamatban<br>lévő<br>beruházások | Összesen  |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------|
|                                                                    | millió Ft                  | millió Ft                                             | millió Ft                | millió Ft                          | millió Ft |
| <b>Bekerülési érték</b>                                            |                            |                                                       |                          |                                    |           |
| Egyenleg 2023. 12.31-én                                            | 8.285                      | 22.015                                                | 5.358                    | 808                                | 36.466    |
| Növekedés                                                          | 163                        | 1.313                                                 | 694                      | 2.079                              | 4.249     |
| Átsorolás befektetési célú<br>ingatlanok közül                     | 0                          | 0                                                     | 239                      | 0                                  | 239       |
| Csökkenés eszközök<br>aktiválása miatt                             | 0                          | 0                                                     | 0                        | -2.007                             | -2.007    |
| Kivezetés értékesítés és<br>selejtezés miatt                       | -236                       | -134                                                  | -56                      | 0                                  | -426      |
| Lízing újraértékelés                                               | 1.599                      | 0                                                     | 0                        | 0                                  | 1.599     |
| Külföldi leányvállalatok<br>átértékelésének hatása                 | 285                        | 37                                                    | 109                      | 0                                  | 431       |
| Csökkenés kifutott lízingek<br>miatt                               | -49                        | 0                                                     | 0                        | 0                                  | -49       |
| Egyenleg 2024.06.30-án<br>(nem auditált)                           | 10.047                     | 23.231                                                | 6.344                    | 880                                | 40.502    |
| Egyenleg 2024.12.31-én                                             | 12.666                     | 23.427                                                | 7.755                    | 878                                | 44.726    |
| Növekedés                                                          | 2.002                      | 8.078                                                 | 1.400                    | 9.112                              | 20.592    |
| Leányvállalat vásárlása során<br>szerzett                          | 1.391                      | 1.535                                                 | 698                      | 0                                  | 3.624     |
| Átsorolás befektetési célú<br>ingatlanok közül                     | 0                          | 1.879                                                 | 96                       | 0                                  | 1.975     |
| Átsorolás értékesítésre<br>tartottnak minősített<br>eszközök közül | 0                          | 0                                                     | 39                       | 0                                  | 39        |
| Csökkenés eszközök<br>aktiválása miatt                             | 0                          | 0                                                     | 0                        | -9.478                             | -9.478    |
| Kivezetés értékesítés és<br>selejtezés miatt                       | -183                       | -1                                                    | -65                      | 0                                  | -249      |
| Lízing újraértékelés                                               | 1.477                      | 0                                                     | 0                        | 0                                  | 1.477     |
| Külföldi leányvállalatok<br>átértékelésének hatása                 | -229                       | -25                                                   | -70                      | 0                                  | -324      |
| Csökkenés kifutott lízingek<br>miatt                               | -116                       | 0                                                     | 0                        | 0                                  | -116      |
| Egyenleg 2025.06.30-án<br>(nem auditált)                           | 17.008                     | 34.893                                                | 9.853                    | 512                                | 62.266    |

|                                                                     | Használatijog-<br>eszközök | Ingatlanok és<br>kapcsolódó<br>vagyon<br>értékű jogok | Gépek és<br>berendezések | Folyamatban<br>lévő<br>beruházások | Összesen  |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------|
|                                                                     | millió Ft                  | millió Ft                                             | millió Ft                | millió Ft                          | millió Ft |
| <b>Halmazott értékcsökkenés</b>                                     |                            |                                                       |                          |                                    |           |
| Egyenleg 2023. 12.31-én                                             | 3.949                      | 907                                                   | 3.069                    | 0                                  | 7.925     |
| Tárgyévben elszámolt terv<br>szerinti értékcsökkenési<br>leírás     | 625                        | 295                                                   | 381                      | 0                                  | 1.301     |
| Kivezetés értékesítés és<br>selejtezés miatt                        | -211                       | -58                                                   | -26                      | 0                                  | -295      |
| Külföldi leányvállalatok<br>átértékelésének hatása                  | 128                        | -8                                                    | 85                       | 0                                  | 205       |
| Egyenleg 2024.06.30-án<br>(nem auditált)                            | 4.491                      | 1.136                                                 | 3.509                    | 0                                  | 9.136     |
| Egyenleg 2024.12.31-én                                              | 4.360                      | 1.274                                                 | 3.588                    | 0                                  | 9.222     |
| Tárgyévben elszámolt terv<br>szerinti értékcsökkenési<br>leírás     | 791                        | 424                                                   | 499                      | 0                                  | 1.714     |
| Leányvállalat vásárlása során<br>szerzett értékcsökkenési<br>leírás | 893                        | 42                                                    | 596                      | 0                                  | 1.531     |
| Kivezetés értékesítés és<br>selejtezés miatt                        | -182                       | -1                                                    | -132                     | 0                                  | -315      |
| Átsorolás értékesítésre<br>tartottnak minősített<br>eszközök közül  | 0                          | 0                                                     | 20                       | 0                                  | 20        |
| Külföldi leányvállalatok<br>átértékelésének hatása                  | -74                        | 0                                                     | -43                      | 0                                  | -117      |
| Egyenleg 2025.06.30-án<br>(nem auditált)                            | 5.788                      | 1.739                                                 | 4.528                    | 0                                  | 12.055    |
| <b>Nettó érték</b>                                                  |                            |                                                       |                          |                                    |           |
| Egyenleg 2024.06.30-án<br>(nem auditált)                            | 5.556                      | 22.095                                                | 2.835                    | 880                                | 31.366    |
| Egyenleg 2024.12.31-én                                              | 8.306                      | 22.153                                                | 4.167                    | 878                                | 35.504    |
| Egyenleg 2025.06.30-án<br>(nem auditált)                            | 11.220                     | 33.154                                                | 5.325                    | 512                                | 50.211    |

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

|                                               |                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ingatlanok                                    | 20 év                                                                                                                                                                        |
| Ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 10-33 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

|                                                                    | Befektetési célú<br>ingatlanok | Folyamatban lévő befektetési<br>célú ingatlan beruházások | Összesen  |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                    | millió Ft                      | millió Ft                                                 | millió Ft |
| Befektetési célú ingatlanok értéke<br>2023.12.31-én                | 355.171                        | 73.523                                                    | 428.694   |
| Beruházási ráfordítások                                            | 4.451                          | 13.526                                                    | 17.977    |
| Eszközök átértékelése                                              | 9.209                          | 893                                                       | 10.102    |
| Elkészült beruházások                                              | 6.833                          | -6.833                                                    | 0         |
| Értékesítésre tartott eszközök közé<br>átsorolás                   | -11.614                        | 0                                                         | -11.614   |
| Készletek közé átsorolás                                           | 0                              | -1.410                                                    | -1.410    |
| Tárgyi eszközök közül átsorolás                                    | 10.887                         | -10.887                                                   | 0         |
| Tárgyi eszközök közé átsorolás                                     | -894                           | 0                                                         | -894      |
| Devizás átértékelés hatása                                         | 4.147                          | 1.961                                                     | 6.108     |
| Befektetési célú ingatlanok értéke<br>2024.06.30-án (nem auditált) | 378.190                        | 70.773                                                    | 448.963   |
| Befektetési célú ingatlanok értéke<br>2024.12.31-én                | 426.202                        | 81.038                                                    | 507.240   |
| Beruházási ráfordítások                                            | 876                            | 12.909                                                    | 13.785    |
| Eszközök átértékelése                                              | -19.726                        | -1.466                                                    | -21.192   |
| Elkészült beruházások                                              | 1.388                          | -1.388                                                    | 0         |
| Átsorolás folyamatban lévő<br>beruházásokra                        | 985                            | -985                                                      | 0         |
| Leányvállalat vásárlása során<br>szerzett                          | 10.160                         | 0                                                         | 10.160    |
| Kivezetés értékesítés és selejtezés<br>miatt                       | -12.089                        | 0                                                         | -12.089   |
| Átsorolás értékesítésre tartott<br>eszközök közé                   | -55.154                        | 0                                                         | -55.154   |
| Készletek közé átsorolás                                           | -110                           | -14.060                                                   | -14.170   |
| Tárgyi eszközök közé átsorolás                                     | -96                            | -1.879                                                    | -1.975    |
| Devizás átértékelés hatása                                         | -2.731                         | -939                                                      | -3.670    |
| Befektetési célú ingatlanok értéke<br>2025.06.30-án (nem auditált) | 349.705                        | 73.230                                                    | 422.935   |

A Csoport 2025 első félévében az értékesítésre tartott eszközök közé sorolta át a krakkói Brain Park II irodaházat (értéke: 10.517 millió Ft), valamint a katowicei bevásárlóközpontot (értéke 44.637 millió Ft), mivel a Csoport szándéka, hogy azokat 12 hónapon belül értékesítse.

A befektetési célú ingatlanok közül a biztosítékkal terhelt ingatlanok valós értéke 2025. június 30-án 370.463 millió Ft (2024. december 31-én: 284.236 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 érték módszer
- Hozadék érték módszer (bérbeadott ingatlan elsődlegesen)

A fenti értékelések a valós érték hierarchia 3. szintjén helyezkednek el, két befektetési célú ingatlan kivételével 1.194 millió Ft értékben, amelyek a valós érték hierarchia 2. szintjén helyezkednek el. Átsorolás a valós érték hierarchia szintjei között 2025 első 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 ingatlanok esetében a külső értékeléseket megfelelő szakmai minősítéssel rendelkező értékbecslők végezték el, akiknek az értékelendő befektetési célú ingatlan körzetében és kategóriájában közelmúltbeli tapasztalatai vannak. A magyarországi befektetési célú ingatlanok 100%-ban az említett szakértelemmel rendelkező harmadik fél értékbecslő értékbecslése alapján került bemutatásra. A lengyelországi ingatlanok valós értéke az Igazgatóság jóváhagyásával készül, mely során felhasználásra kerülnek ismert piaci tranzakciók, ajánlatok, előszerződések, valamint az értékelésben résztvevők iparági ismeretei és tapasztalatai. A lengyelországi befektetési célú ingatlanok közül külső értékbecslő által meghatározott ingatlanok értéke 1.194 millió Ft.

Az értékelések során nem megfigyelhető inputnak minősül az értékelések során alkalmazott diszkontráta. Az értékelések során alkalmazott diszkontráták a következő tartományba esnek 5,25%-12% (2024: 6,75%-12%).

## 11. Goodwill

|                                                             | Goodwill<br>millió Ft |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Bekerülési érték</b>                                     |                       |
| 2023. december 31-én                                        | 9.443                 |
| Leányvállalat vásárlása során keletkezett                   | 0                     |
| Átértékelés                                                 | 286                   |
| 2024. június 30-án (nem auditált)                           | 9.729                 |
| 2024. december 31.                                          | 10.074                |
| Leányvállalat vásárlása során keletkezett                   | 2.488                 |
| Leányvállalat értékesítése során kivezetve                  | 0                     |
| Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé | 0                     |
| Átértékelés                                                 | -255                  |
| 2025. június 30-án (nem auditált)                           | 12.307                |
| <b>Halmazott értékvesztés</b>                               |                       |
| 2023. december 31-én                                        | 28                    |
| Tárgyévi értékvesztés                                       | 0                     |
| 2024. június 30-án (nem auditált)                           | 28                    |
| 2024. december 31-én                                        | 28                    |
| Tárgyévi értékvesztés                                       | 0                     |
| Leányvállalat értékesítése során kivezetve                  | 0                     |
| 2025. június 30-án (nem auditált)                           | 28                    |
| <b>Nettó érték</b>                                          |                       |
| 2024. december 31-én                                        | 10.046                |
| 2025. június 30-án (nem auditált)                           | 12.279                |

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

|                                                   | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|---------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                                   | millió Ft                          | millió Ft          |
| Ingatlan üzemeltetés és kapcsolódó szolgáltatások | 3.061                              | 579                |
| Ingatlan fejlesztés és befektetés                 | 9.218                              | 9.467              |
|                                                   | 12.279                             | 10.046             |

A Csoport 2025 első félévében megszerezte az ellenőrzést az AKKO Invest Nyrt., valamint annak leányvállalatai felett (28. megjegyzés), ami 1.819 millió Ft-tal növelte a goodwill értékét.

A 2025. június 30-án kimutatott goodwill a következő akvizíciókhoz kapcsolódik: a WING Zrt. 2009-es, a Bauwert AG 2023. április 20-i, valamint az AKKO Invest Nyrt. 2025. április 23-i felvásárlása.

## 12. Immateriális javak

A kezdeti értékelést követően a Csoport az immateriális javak értékelése során a bekerülésiérték-modellt alkalmazza.

|                       | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|-----------------------|------------------------------------|--------------------|
|                       | millió Ft                          | millió Ft          |
| Bekerülési érték      | 21.989                             | 9.488              |
| Halmazott amortizáció | -2.123                             | -1.460             |
|                       | 19.866                             | 8.028              |
| Licenszek             | 1.727                              | 1.627              |
| Védjegy               | 6.278                              | 6.401              |
| Vevőkapcsolatok       | 11.861                             | 0                  |

Az immateriális eszközök tárgyévi változását az alábbi tábla szemlélteti:

|                                                 | Licenszek | Védjegy   | Vevőkapcsolatok | Összesen  |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------|-----------|
|                                                 | millió Ft | millió Ft | millió Ft       | millió Ft |
| <b>Bekerülési érték</b>                         |           |           |                 |           |
| Egyenleg 2023. december 31-én                   | 2.216     | 5.872     | 0               | 8.088     |
| Beszerzés                                       | 350       | 0         | 0               | 350       |
| Csökkenés                                       | -12       | 0         | 0               | -12       |
| Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása | 72        | 239       | 0               | 311       |
| Egyenleg 2024. június 30-án (nem auditált)      | 2.626     | 6.111     | 0               | 8.737     |
| Egyenleg 2024. december 31-én                   | 3.087     | 6.401     | 0               | 9.488     |
| Beszerzés                                       | 464       | 0         | 0               | 464       |
| Leányvállalat vásárlása során szerzett          | 352       | 0         | 12.021          | 12.373    |
| Csökkenés                                       | -162      | 0         | 0               | -162      |
| Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása | -51       | -123      | 0               | -174      |
| Egyenleg 2025. június 30-án (nem auditált)      | 3.690     | 6.278     | 12.021          | 21.989    |

| <b>Halmozott értékcsökkenés</b>                               | Licenszek<br>millió Ft | Védjegy<br>millió Ft | Vevőkapcsolatok<br>millió Ft | Összesen<br>millió Ft |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Egyenleg 2023. december 31-én                                 | 1.165                  | 0                    | 0                            | 1.165                 |
| Tárgyévben elszámolt amortizáció                              | 122                    | 0                    | 0                            | 122                   |
| Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása               | 36                     | 0                    | 0                            | 36                    |
| Egyenleg 2024. június 30-án (nem auditált)                    | 1.323                  | 0                    | 0                            | 1.323                 |
| Egyenleg 2024. december 31-én                                 | 1.460                  | 0                    | 0                            | 1.460                 |
| Tárgyévben elszámolt amortizáció                              | 199                    | 0                    | 160                          | 359                   |
| Leányvállalat vásárlása során szerzett értékcsökkenési leírás | 330                    | 0                    | 0                            | 330                   |
| Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása               | -26                    | 0                    | 0                            | -26                   |
| Egyenleg 2025. június 30-án (nem auditált)                    | 1.963                  | 0                    | 160                          | 2.123                 |
| <b>Nettó érték</b>                                            |                        |                      |                              |                       |
| Egyenleg 2024. június 30-án (nem auditált)                    | 1.303                  | 6.111                | 0                            | 7.414                 |
| Egyenleg 2024. december 31-én                                 | 1.627                  | 6.401                | 0                            | 8.028                 |
| Egyenleg 2025. június 30-án (nem auditált)                    | 1.727                  | 6.278                | 11.861                       | 19.866                |

Az immateriális javak állományának tárgyévi növekedését legjelentősebb részben a 28. számú megjegyzésben részletezett AKKO Csoport felvásárlása kapcsán megszerzett eszközök indokolják. A felvásárlás kapcsán a Csoport 12.021 millió Ft értékű vevőkapcsolatot azonosított, 14 év határozott hasznos élettartammal. A vevőkapcsolat értékét a Csoport a Multiperiod Excess Earnings Method módszer alkalmazásával határozta meg. Az értékelés kapcsán a Csoport az alábbi főbb feltételezésekkel élt:

- lemorzsolódási ráta: 7%
- infláció miatti árnövekedés: 3%
- súlyozott átlagos tőkeköltség (WACC): 13,3%
- árbevétel arányában meghatározott működési költség: 92,8%

A főbb feltételezésekkel kapcsolatos érzékenységvizsgálatot az alábbi táblázatok szemléltetik:

| mFt                  |        | WACC változás |        |        |        |        |
|----------------------|--------|---------------|--------|--------|--------|--------|
|                      |        | 2,00%         | 1,00%  | 0,00%  | -1,00% | -2,00% |
| Infláció<br>változás | -2,00% | 9.928         | 10.444 | 10.808 | 11.400 | 12.034 |
|                      | -1,00% | 10.445        | 10.986 | 11.395 | 12.027 | 12.712 |
|                      | 0,00%  | 10.986        | 11.392 | 12.021 | 12.702 | 13.267 |
|                      | 1,00%  | 11.390        | 12.016 | 12.694 | 13.436 | 14.256 |
|                      | 2,00%  | 12.014        | 12.688 | 13.426 | 14.240 | 15.149 |

| mFt                               |        | Lemorzsolódási ráta változás |        |        |        |        |
|-----------------------------------|--------|------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                                   |        | 2,00%                        | 1,00%  | 0,00%  | -1,00% | -2,00% |
| Működési<br>költségek<br>változás | 2,00%  | 7.563                        | 7.988  | 8.447  | 8.947  | 9.496  |
|                                   | 1,00%  | 9.145                        | 9.669  | 10.234 | 10.849 | 11.526 |
|                                   | 0,00%  | 10.727                       | 11.350 | 12.021 | 12.752 | 13.555 |
|                                   | -1,00% | 12.310                       | 13.030 | 13.807 | 14.654 | 15.585 |
|                                   | -2,00% | 13.892                       | 14.711 | 15.594 | 16.556 | 17.614 |

Az immateriális javak tekintetében értékvesztés tárgyévben nem került elszámolásra.

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi hasznos élettartamok kerültek felhasználásra:

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Licenszek:       | 3-5 év                          |
| Védjegy:         | határozatlan hasznos élettartam |
| Vevőkapcsolatok: | 14 év                           |

### 13. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2025. június 30-án a következők:

| Leányvállalat neve                                 | Tevékenységi köre          | Cégbejegyzés és működés helye | *Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%) |                   |
|----------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|-------------------|
|                                                    |                            |                               | 2025.06.30<br>(nem auditált)           | 2024.12.31        |
| 4 Stripe Zrt.                                      | ingatlan bérbeadás         | Magyarország                  | 66,12                                  | 33,10             |
| A PLUS INVEST Zrt.                                 | ingatlan bérbeadás         | Magyarország                  | 66,12                                  | 33,10             |
| A93 Property Kft.                                  | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| Airport City Kft.                                  | ingatlan bérbeadás         | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| AKKO Invest Nyrt.                                  | vagyongazdálkodás          | Magyarország                  | 66,12                                  | 33,10             |
| ALQ SAS                                            | ingatlan forgalmazás       | Franciaország                 | 66,12                                  | 33,10             |
| Andrássy Palota Kft.                               | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| Aspectus Architect Zrt.                            | építészmérnöki tevékenység | Magyarország                  | 96,90<br>(100,00)                      | 96,90<br>(100,00) |
| Aurora Alapok Alapja                               | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 70,37                                  | 70,39             |
| Báthory Utca Kft.                                  | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft.                   | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| 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            |
| Deniro Zrt.                                        | ingatlan bérbeadás         | Magyarország                  | 66,12                                  | 33,10             |
| EAST GATE BUSINESS PARK Kft.                       | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| Ecoserwing Kft.                                    | vagyongazdálkodás          | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| Ecotrans Ingatlan Kft.                             | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| Elitur Invest Zrt.                                 | vagyongazdálkodás          | Magyarország                  | 66,12                                  | 33,10             |
| Euréka Park Kft.                                   | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.              | alapkezelés                | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| Gladiátor II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap   | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 70,37                                  | 70,39             |
| Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap           | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| Gladiátor Ingatlan Kft.                            | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 70,37                                  | 70,39             |
| Gladiátor V. Alapok Alapja                         | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 70,37                                  | 70,39             |
| Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap            | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 70,37                                  | 70,39             |
| Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap  | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 54,06                                  | 52,87             |
| Gladiátor VIII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 70,37                                  | 70,39             |
| 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 Alapok Alapja                               | alapkezelés                | 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                  | 57,30                                  | 58,55             |
| LIVING III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap     | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| LIVING IV. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap      | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 70,37                                  | 70,39             |
| LIVING V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap       | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| LIVING VI. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap      | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| LIVING VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap     | lakóingatlan fejlesztés    | Magyarország                  | 100,00                                 | 0,00              |
| LIVING-Service Kft.                                | építmény üzemeltetés       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| LIVING-Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft.             | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 55,00                                  | 55,00             |

| Leányvállalat neve                                    | Tevékenységi köre                       | Cégbejegyzés és működés helye | *Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%) |                   |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|-------------------|
|                                                       |                                         |                               | 2025.06.30<br>(nem auditált)           | 2024.12.31        |
| Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft. | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| Medius Tours Kft.                                     | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.                           | vagyonkezelés                           | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| MOON Facility Zrt.                                    | ingatlan bérbeadás                      | Magyarország                  | 66,12                                  | 33,10             |
| NEO Property Services Zrt.                            | ingatlan üzemeltetés                    | Magyarország                  | 66,12                                  | 33,10             |
| Park West 2 Kft.                                      | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 55,00                                  | 55,00             |
| PARK WEST Four Ingatlanfejlesztő Kft.                 | lakóingatlan fejlesztés                 | Magyarország                  | 50,00                                  | 17,50             |
| Property Service Kft.                                 | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| PROPIN Kft.                                           | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| PROWINEMP MRP 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.                                      | vagyonkezelés                           | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| S-Hotel Fejlesztő 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            |
| VÁR-Logisztika Zrt.                                   | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 66,12                                  | 33,10             |
| WINASSET Kft.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WINCENTER EUROPE Kft.                                 | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WINDEVELOP PROJEKT Kft.                               | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WINERSZ-ING Kft.                                      | vagyonkezelés                           | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WING IHC Zrt.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WING INTERNATIONAL Zrt.                               | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WING Zrt.                                             | ingatlan fejlesztés                     | Magyarország                  | 95,42<br>(100,00)                      | 95,42<br>(100,00) |
| WINGEUROPE Zrt.                                       | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WINGLINE Vagyonkezelő Kft.                            | vagyonkezelés                           | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WINGPROP Zrt.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WINGSERVE Kft.                                        | vagyonkezelés                           | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WINGUEST Kft.                                         | szálloda üzemeltetés                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WINHOST Kft.                                          | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WINHUB Kft.                                           | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WINHUN PROJEKT Kft.                                   | ingatlan forgalmazás                    | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00            |
| WINLOFT Ingatlanfejlesztő 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            |

| Leányvállalat neve                                     | Tevékenységi köre          | Cégbejegyzés és működés helye | *Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%) |            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------|
|                                                        |                            |                               | 2025.06.30<br>(nem auditált)           | 2024.12.31 |
| WINPORT Kft.                                           | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00     |
| WINSZERIM Kft.                                         | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00     |
| WINSZIM Kft.                                           | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00     |
| WINTSZ Kft.                                            | vagyongazdálkodás          | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00     |
| WINWAVE Ingatlanfejlesztő Kft.                         | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00     |
| WINWORKER Kft.                                         | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00     |
| WIPNORG Kft.                                           | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00     |
| WPR Alfa Kft.                                          | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00     |
| WPR Média 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     |
| WPROPA CENTER Kft.                                     | ingatlan forgalmazás       | Magyarország                  | 100,00                                 | 100,00     |
| Yorven Eood                                            | ingatlan forgalmazás       | Bulgária                      | 100,00                                 | 100,00     |
| "Avatar - "Grupa Echo" Sp. z o.o." SKA                 | csoportfinanszírozás       | Lengyelország                 | 0,00                                   | 62,37      |
| 12 Archicom Projekt - 127 sp.z o.o. ska                | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| AD Management sp. z o.o.                               | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Altona Investments sp. z o.o.                          | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Advisory sp. z o.o.                           | tanácsadási szolgáltatások | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Bowen sp. z o.o.                              | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.                | vagyongazdálkodás          | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.          | lakóingatlan fejlesztés    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.                        | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.                    | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.                  | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Fin sp. z o.o.                                | csoportfinanszírozás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Gdańsk sp. z o.o.                             | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Gosford Investments sp. z o.o.                | lakóingatlan fejlesztés    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Investment sp. z o.o.                         | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.                          | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Jagodno sp. z o.o.                            | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.                   | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Kraków sp. z o.o.<br>(Haibisukasu sp. z o.o.) | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Łódź 1 sp. z o.o.                             | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.                   | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Marina 3 sp. z o.o.                           | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Marina 4 sp. z o.o.                           | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Marina 5 sp. z o.o.                           | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.                   | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.                   | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.                   | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.                   | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.                   | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.                   | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.                   | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.                    | ingatlan forgalmazás       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |

| Leányvállalat neve                                   | Tevékenységi köre                       | Cégbejegyzés és működés helye | *Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%) |            |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------|
|                                                      |                                         |                               | 2025.06.30<br>(nem auditált)           | 2024.12.31 |
| Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.                 | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.                  | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.                  | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.                  | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.                  | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.                  | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.                  | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.                  | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.                | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.                | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.                | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.        | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nieruchomości sp. z o.o.                    | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.                     | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Perth sp. z o.o.                            | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Potton sp. z o.o.                           | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Poznań sp. z o.o.                           | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Projekt 127 sp. z o.o.                      | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Projekt 136 sp. z o.o.                      | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.                | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Projekt 139 sp. z o.o.                      | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Residential 2 sp. z o.o.                    | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Residential sp. z o.o.                      | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom RW sp. z o.o.                               | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom S.A.                                        | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Sales Services sp. z o.o.                   | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Senja 2 sp. z o.o.                          | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Services sp. z o.o.                         | tanácsadási szolgáltatások              | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom sp. z o.o.                                  | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. | ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom sp. z o.o. Śląsk sp.k.                      | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Stabłowice sp. z o.o.                       | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.                       | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Warszawa 3 sp. z o.o.                       | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| (Karensansui Warsaw Investment sp. z o.o.)           |                                         |                               |                                        |            |
| Archicom Warszawa sp. z o.o.                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.                        | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.                        | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Archicom Wrocław sp. z o.o.                          | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Bartoszewice 1 sp. z o.o.                            | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Cinema Asset Manager – Grupa Echo sp. z o.o. SKA     | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 0,00                                   | 100,00     |
| City Space - GP Sp. z o.o.                           | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| City Space Management Sp. z o.o.                     | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Dagnall Sp. z o.o.                                   | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |

| Leányvállalat neve                                       | Tevékenységi köre                       | Cégbejegyzés és működés helye | *Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%) |            |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------|
|                                                          |                                         |                               | 2025.06.30<br>(nem auditált)           | 2024.12.31 |
| Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp.K. | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| DKR Echo Investment sp. z o.o.                           | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. SKA      | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| EASS500 sp. z o.o.                                       | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 46,18                                  | 0,00       |
| EASS5003 sp. z o.o.                                      | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Echo - Advisory Services Sp. z o.o.                      | üzletviteli tanácsadás                  | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Echo - Arena Sp. z o.o.                                  | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Echo - Aurus Sp. z o.o.                                  | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.                      | építési tevékenység                     | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Echo - SPV 7 Sp. z o.o.                                  | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Echo Investment Project 1 S.R.L.                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Echo Investment Project Management S.R.L.                | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Echo Investment S.A.                                     | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Elektrownia RE Sp. z o.o.                                | ingatlan fejlesztés                     | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Face2Face - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                    | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Fianar Investments Sp. z o.o.                            | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| FIT-OUT CENTER ARCHICOM sp. z o.o.                       | fit out szolgáltatás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 0,00       |
| Galaxy - "Grupa Echo" Sp. z o.o. SKA                     | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 0,00                                   | 100,00     |
| Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K.       | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Galeria Nova- Archicom Projekt 127 sp.z o.o. s.k.a.      | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA               | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 0,00                                   | 100,00     |
| GRO Nieruchomości Sp. z o.o.                             | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Grupa Echo Sp. z o.o.                                    | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Himawari Investment sp. z o.o.                           | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Keshi sp. z o.o.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Lisala sp. z o.o.                                        | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 58,94                                  | 58,94      |
| Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA            | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                   | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Midpoint 71 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                  | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Mioga Investment sp. z o.o.                              | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Opolska Business Park - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.    | ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| P16 Inowrocławska sp. z o.o.                             | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Park Rozwoju III - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 0,00                                   | 100,00     |
| PHS - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.                      | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                          | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 0,00                                   | 100,00     |
| Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.                | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.                | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                   | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                   | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Beethovena - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA           | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.                            | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.                            | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |

| Leányvállalat neve                                                    | Tevékenységi köre                       | Cégbejegyzés és működés helye | *Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%) |            |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------|
|                                                                       |                                         |                               | 2025.06.30<br>(nem auditált)           | 2024.12.31 |
| Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.                                         | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.                                         | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.                                         | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.                                          | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Echo-137 sp. z o.o.                                           | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                        | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Projekt Saska Sp. z o.o.                                              | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 59,25                                  | 59,25      |
| Pudsey Sp. z o.o.                                                     | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Q22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.                                   | ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| React - Dagnall Sp. z o.o. SKA                                        | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Rentierresidence sp. z o.o.                                           | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.                              | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| RPGZ IX Sp. z o.o.                                                    | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Sagittarius - "Grupa Echo" p. z o.o. Sp.K.                            | ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Seaford Sp. z o.o.                                                    | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Selmer Investments Sp. z o.o.                                         | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.K.                                   | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Service Hub Commercial - "Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.k.                | számvetési szolgáltatás                 | Lengyelország                 | 54,36                                  | 54,36      |
| Service Hub Resi Sp. z o.o.<br>(Archicom Asset Management sp. z o.o.) | könyvelés, pénzügy, adminisztráció      | Lengyelország                 | 54,27                                  | 54,27      |
| Service Hub sp. z o.o.                                                | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 54,27                                  | 54,27      |
| Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.                | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.                     | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Strood Sp. z o.o.                                                     | vagyongazdálkodás                       | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Strzegomska Nowa sp. z o.o.                                           | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Swanage Sp. z o.o.                                                    | csoportfinanszírozás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Symetris - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.                              | ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások | Lengyelország                 | 0,00                                   | 100,00     |
| Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. SKA                           | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| TN Stabłowice 1 sp. z o.o.                                            | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Villea Investments Sp. z o.o.                                         | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| Wołoska Development Capital Prosta Spółka Akcyjna                     | ingatlan forgalmazás                    | Lengyelország                 | 62,37                                  | 62,37      |
| ZAM Archicom Projekt 127 sp. o.o. sp.k.                               | lakóingatlan fejlesztés                 | Lengyelország                 | 46,18                                  | 46,18      |
| Bauwert AG                                                            | ingatlan fejlesztés                     | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |

| Leányvállalat neve                                                                                                    | Tevékenységi köre                 | Cégbejegyzés és működés helye | *Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%) |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------|
|                                                                                                                       |                                   |                               | 2025.06.30<br>(nem auditált)           | 2024.12.31 |
| Bauwert B1/B2 GmbH & Co. KG                                                                                           | ingatlan fejlesztés               | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert Berliner Straße GmbH                                                                                          | lakóingatlan fejlesztés           | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert C1/C2 GmbH & Co. KG                                                                                           | ingatlan fejlesztés               | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert Fidicinstraße GmbH                                                                                            | lakó- és irodaingatlan fejlesztés | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert GÜ und Projektentwicklungs GmbH & Co. KG                                                                      | ingatlan fejlesztés               | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert Management Düsseldorf II GmbH                                                                                 | ingatlan fejlesztés               | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert Neues Ufer GmbH                                                                                               | lakó- és irodaingatlan fejlesztés | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert Rheingaustraße GmbH                                                                                           | lakóingatlan fejlesztés           | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert Segelfliegerdamm GmbH                                                                                         | lakóingatlan fejlesztés           | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert Storkow GmbH                                                                                                  | lakóingatlan fejlesztés           | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert Stralau GmbH<br>(Bauwert Invest Projekt X GmbH)                                                               | ingatlan fejlesztés               | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert Suarezstraße<br>Geschäftsführungsgesellschaft mbH<br>(DaKaRo Geschäftsführungs GmbH)                          | ingatlan fejlesztés               | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert Suarezstraße Liegenschafts-<br>entwicklungs GmbH & Co. KG<br>(DaKaRo Liegenschaftsentwicklungs GmbH & Co. KG) | ingatlan fejlesztés               | Németország                   | 48,55                                  | 48,55      |
| Bauwert Verwaltungsgesellschaft GmbH                                                                                  | ingatlan fejlesztés               | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert Wildau Dahmeufer GmbH                                                                                         | lakóingatlan fejlesztés           | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Bauwert Wildbergplatz GmbH                                                                                            | lakó- és irodaingatlan fejlesztés | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |
| Brillant 4289. GmbH                                                                                                   | saját ingatlan kezelése           | Németország                   | 54,00                                  | 0,00       |
| Wingwert-GCP GmbH                                                                                                     | vagyongkezelés                    | Németország                   | 90,00                                  | 90,00      |
| Yachthafen Stralau GmbH<br>(Bauwert Invest Projekt XI GmbH)                                                           | ingatlan fejlesztés               | Németország                   | 54,00                                  | 54,00      |

\*Eltérő jelzés hiányában a tulajdoni hányad és szavazati arány megegyezik.

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

A Csoport a lengyel leányvállalatokat az ECHO Investment SA-n keresztül tulajdonolja, amelyben 62,37% részesedéssel rendelkezik, a német leányvállalatokat a Bauwert AG-n keresztül, amelyben 54% részesedéssel rendelkezik. Néhány leányvállalat esetében a Csoport közvetett szavazati aránya nem éri el az 50%-ot, ugyanakkor a köztes anyavállalatok tekintetében minden esetben szavazattöbbséggel rendelkezik, ebből adódóan a Csoport ezek felett a leányvállalatok felett is ellenőrzést gyakorol.

## 14. Befektetések társult és közös vállalkozásokban

A Társaság közös és társult vállalkozásai 2025. június 30-án a következők:

| Vállalkozás neve                        | Tevékenységi köre      | Cégbejegyzés és működés helye | Tulajdoni és szavazati arány (%)<br>2025.06.30 (nem auditált)<br>(2024.12.31) | Kapcsolat jellege* |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Berea Sp. z o.o.                        | ingatlan forgalmazás   | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o. | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| Hotel Kraków Młyńska Sp. z o.o.         | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| Hotel Kraków Romanowicza Sp. z. o.o.    | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| Hotel Kraków Zabłocie Sp. z o.o.        | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| Hotel Poznań Dmowskiego Sp. z o.o.      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| Hotel Warszawa Wołoska Sp. z o.o.       | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| Hotel Wrocław Bardzka Sp. z o.o.        | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o.   | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| M2 Biuro Sp. z o.o.                     | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| M2 Hotel Sp. z o.o.                     | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| Pimech Invest Sp.z o.o.                 | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| Project Towarowa 22 Sp. z o.o.          | ingatlan forgalmazás   | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| Projekt Browarna sp. z o.o.             | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 34,30 (34,30)                                                                 | KV                 |
| Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.           | vagyongazdálkodás      | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.       | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.          | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.            | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Kraków JPil Sp. z o.o.              | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Leasing Sp. z o.o.                  | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.         | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.               | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Poland Sp. z o.o.                   | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.       | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.  | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R RE Sp. z o.o.                       | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.                | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.                | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R SPV 10 Sp. z o.o.                   | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.         | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Warszawa Opaczewska Sp. z o.o.      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.         | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.       | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.      | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.             | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o.    | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| R4R Wrocław Rychalska Sp. z o.o.        | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| Rosehill Investments Sp. z o.o.         | vagyongazdálkodás      | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE JVco SARL                           | vagyongazdálkodás      | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Operating company Sp. z o.o.        | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |

| Vállalkozás neve                              | Tevékenységi köre      | Cégbejegyzés és működés helye | Tulajdoni és szavazati arány (%)<br>2025.06.30 (nem auditált)<br>(2024.12.31) | Kapcsolat jellege* |
|-----------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| SGE Propco 1 SARL                             | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 1 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 2 SARL                             | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 2 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 3 SARL                             | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 3 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 4 SARL                             | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 4 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 5 SARL                             | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 5 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 6 SARL                             | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 6 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 7 SARL                             | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 7 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 8 SARL                             | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| SGE Propco 8 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce | lakóingatlan bérbeadás | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |
| T22 Budynek B sp. zo.o.                       | tanácsadás             | Lengyelország                 | 18,71 (18,71)                                                                 | KV                 |

\* TV = társult vállalkozás, KV = közös vállalkozás

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

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

**Társult vállalkozások**

|                                                                  | <b>2025. június 30-án<br/>(nem auditált)</b>                     | <b>2024. december 31.</b>                                        |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | millió Ft                                                        | millió Ft                                                        |
| Forgóeszközök                                                    | 0                                                                | 16.658                                                           |
| Befektetett eszközök                                             | 0                                                                | 26.377                                                           |
| Eszközök összesen                                                | 0                                                                | 43.035                                                           |
| Rövid lejáratú kötelezettségek                                   | 0                                                                | 18.585                                                           |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek                                  | 0                                                                | 15.066                                                           |
| Kötelezettségek összesen                                         | 0                                                                | 33.651                                                           |
| Nettó eszközök                                                   | 0                                                                | 9.384                                                            |
| A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből | 0                                                                | 3.106                                                            |
|                                                                  | <b>2025. június 30-án<br/>végződő 6 hónap<br/>(nem auditált)</b> | <b>2024. június 30-án<br/>végződő 6 hónap<br/>(nem auditált)</b> |
|                                                                  | millió Ft                                                        | millió Ft                                                        |
| Összes árbevétel és befektetési célú bevétel                     | 0                                                                | 19.650                                                           |
| Tárgyidőszaki eredmény összesen                                  | 0                                                                | 984                                                              |
| A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből      | 0                                                                | 296                                                              |

2024. december 31-én a társult vállalkozások között a Csoport az AKKO Invest Nyrt.-ben lévő részesedését mutatta ki, amely a 28. megjegyzésben részletezett akvizíció hatására 2025. április 23-tól már teljeskörűen bevonásra kerül a konszolidált pénzügyi kimutatásokban, mint leányvállalat. A Csoport 2025. június 30-án nem rendelkezik társult vállalkozásban lévő részesedéssel.

**Közös vállalkozások**

|                                                                | <b>2025. június 30.<br/>(nem auditált)</b>                       | <b>2024. december 31.</b>                                        |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                | millió Ft                                                        | millió Ft                                                        |
| Forgóeszközök                                                  | 105.685                                                          | 127.741                                                          |
| Befektetett eszközök                                           | 616.231                                                          | 593.740                                                          |
| Eszközök összesen                                              | 721.916                                                          | 721.481                                                          |
| Rövid lejáratú kötelezettségek                                 | 39.062                                                           | 57.273                                                           |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek                                | 413.540                                                          | 388.916                                                          |
| Kötelezettségek összesen                                       | 452.602                                                          | 446.189                                                          |
| Nettó eszközök                                                 | 269.314                                                          | 275.292                                                          |
| A Csoport részesedése közös vállalkozásainak nettó eszközeiből | 82.267                                                           | 84.099                                                           |
|                                                                | <b>2025. június 30-án<br/>végződő 6 hónap<br/>(nem auditált)</b> | <b>2024. június 30-án<br/>végződő 6 hónap<br/>(nem auditált)</b> |
|                                                                | millió Ft                                                        | millió Ft                                                        |
| Összes árbevétel és befektetési célú bevétel                   | 15.130                                                           | 13.159                                                           |
| Tárgyidőszaki eredmény összesen                                | -322                                                             | 23.518                                                           |
| A Csoport részesedése közös vállalkozásainak eredményéből      | -82                                                              | 8.111                                                            |

A közös vállalatok vételára eltért a megszerzési nettó eszközeinek értékétől, amely miatt a nyilvántartási érték 1.944 millió Ft-tal meghaladja a Csoportra jutó saját tőke értékét.

A Csoport megvizsgálta a közös vállalkozásait, hogy fennáll-e olyan objektív bizonyíték, amely értékvesztés elszámolását indikálná. 2025 első félévében a Csoport értékvesztést a társult és közös vállalkozások esetében nem számolt el.

## 15. Készletek

|                                               | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                               | millió Ft                          | millió Ft          |
| Lakóingatlan fejlesztés aktivált költségei    | 472.095                            | 407.320            |
| Lakóingatlan fejlesztési céllal tartott telek | 105.783                            | 115.253            |
| Áruk                                          | 8.154                              | 220                |
| Alapanyagok                                   | 147                                | 143                |
|                                               | <u>586.179</u>                     | <u>522.936</u>     |

## 16. Vevők és egyéb követelések

|                                                   | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|---------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                                   | millió Ft                          | millió Ft          |
| Vevőkövetelések                                   | 16.619                             | 19.148             |
| Kétes követelésekre képzett értékvesztés          | -2.824                             | -2.487             |
|                                                   | <u>13.795</u>                      | <u>16.661</u>      |
| Aktív időbeli elhatárolások                       | 11.424                             | 9.908              |
| Kedvezményes időszakra jutó vételár elhatárolás   | 422                                | 448                |
| ÁFA követelés                                     | 9.582                              | 9.465              |
| Adott előleg, foglaló                             | 2.829                              | 4.553              |
| Osztalék előleg                                   | 0                                  | 1.255              |
| Egyéb adó- és járulék követelések                 | 950                                | 647                |
| Lízing követelés                                  | 0                                  | 407                |
| Engedményezésből eredő követelés                  | 7                                  | 6.346              |
| Részesedéssel kapcsolatos követelés               | 17                                 | 18                 |
| Ingatlan értékesítésből származó követelés        | 264                                | 22.901             |
| Ingatlan vásárláshoz kapcsolódó kötvény követelés | 0                                  | 248                |
| Leányvállalat értékesítésből származó követelés   | 0                                  | 0                  |
| Egyéb nem jelentős követelések                    | 581                                | 828                |
|                                                   | <u>26.076</u>                      | <u>57.024</u>      |
|                                                   | <u>39.871</u>                      | <u>73.685</u>      |

## 17. Felhalmozott eredmény

|                                         | 2025. első félév<br>(nem auditált) | 2024. első félév<br>(nem auditált) |
|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                         | millió Ft                          | millió Ft                          |
| <b>Nyitó egyenleg (december 31.)</b>    | <b>163.819</b>                     | <b>158.709</b>                     |
| A Társaság tulajdonosaira jutó eredmény | -15.253                            | 2.093                              |
| Osztalékfizetés                         | -4.490                             | -3.195                             |
| Tulajdonosi tranzakciók                 | 0                                  | -205                               |
| <b>Záró egyenleg (június 30.)</b>       | <b>144.076</b>                     | <b>157.402</b>                     |

A 2024. év után az Igazgatóság 3.000 millió Ft osztalék kifizetéséről határozott a Csoport tulajdonosai részére.

Az 50 darab A sorozatú részvény kapcsán az 1 részvényre jutó osztalék 60 millió Ft/részvény.

## 18. Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka

|                                                                                       | 2025. első félév<br>(nem auditált) | 2024. első félév<br>(nem auditált) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                                       | millió Ft                          | millió Ft                          |
| <b>Nyitó egyenleg (december 31.)</b>                                                  | <b>1.323</b>                       | <b>2.781</b>                       |
| Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása                                       | -544                               | 1.258                              |
| Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás | 49                                 | -109                               |
| <b>Záró egyenleg (június 30.)</b>                                                     | <b>828</b>                         | <b>3.390</b>                       |

A kamat-swap ügyletek értéke 2025 első félévében 544 millió Ft-tal csökkent, ennek következtében a hozzá kapcsolódó halasztott adó 49 millió Ft-tal növelte a tartalékok értékét.

A fedezett tétel és a fedezeti instrumentum kritikus jellemzői (pl. névleges összeg és annak amortizálódása, kamatperiódus) megegyeznek, az ügyletek tekintetében nincs fedezeti hatékonyság.

## 19. Nem ellenőrző részesedések

|                                                 | Megjegyzések | 2025. első félév<br>(nem auditált)<br>millió Ft | 2024. első félév<br>(nem auditált)<br>millió Ft |
|-------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Nyitó egyenleg (december 31.)</b>            |              | <b>127.864</b>                                  | <b>117.712</b>                                  |
| Tőkeemelés                                      |              | 475                                             | 787                                             |
| Tőkeleszállítás                                 |              | -1.141                                          | 0                                               |
| Nem ellenőrző részesedés után fizetett osztalék |              | -3.072                                          | -1.537                                          |
| Nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény        |              | -10.532                                         | 6.606                                           |
| Leányvállalat megszerzése                       | 28           | 7.454                                           | 0                                               |
| <b>Záró egyenleg (június 30.)</b>               |              | <b>121.048</b>                                  | <b>123.568</b>                                  |

## 20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

|                                             | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|---------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                             | millió Ft                          | millió Ft          |
| Bankhitelek                                 | 457.531                            | 436.720            |
| Kapcsolt felektől kapott kölcsönök          | 52.396                             | 61.189             |
| Tartozások kötvénykibocsátásból             | 332.287                            | 317.360            |
| Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek       | 30.611                             | 29.006             |
| Nyereségmegosztásból származó kötelezettség | 109                                | 1.117              |
|                                             | <u>872.934</u>                     | <u>845.392</u>     |
| Rövid lejáratú                              |                                    | 222.992            |
| Hosszú lejáratú                             | 171.300                            | 622.400            |
|                                             | <u>701.634</u>                     |                    |
|                                             | <u>872.934</u>                     | <u>845.392</u>     |

A bankhitelek jellemzően 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 jellemzően 2 és 8 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 kapcsolt felektől kapott kölcsönök között vannak fix, valamint változó kamatozású kölcsönök, a változó kamatozású kölcsönök esetében a referencia-kamatláb a BUBOR. A kölcsönök futamideje jellemzően 1-3 év.

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. 2025. június 30-án az eredményben még el nem számolt különbszet 3.176 millió Ft (2024.12.31: 3.513 millió Ft).

Az Anyavállalat esetében a hitelminősítést a Scope Ratings GmbH (Hitelminősítő) végzi. A Hitelminősítő 2024. július 6-án 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 2025.06.30-án

| Kötvény megnevezése     | ISIN kód     | Devizanem | Kibocsátás dátuma | Lejárat dátuma | Kamatláb         | Tőketörlesztés ütemezése |
|-------------------------|--------------|-----------|-------------------|----------------|------------------|--------------------------|
| 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               |
| WINGHOLDING 2027/I      | HU0000363734 | EUR       | 2024.04.02        | 2027.04.02     | FIX 8,9%         | Lejáratkor               |
| WINGHOLDING 2028/I      | HU0000365333 | EUR       | 2025.05.08        | 2028.05.08     | FIX 6,75%        | Lejáratkor               |
| 1I/2022                 | PLO017000079 | PLN       | 2022.12.08        | 2027.12.08     | 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        | 2026.04.07     | 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               |
| P/P2 kibocsátás         | PLECHPS00373 | PLN       | 2023.07.31        | 2027.06.28     | Wibor 6M + felár | Lejáratkor               |
| 3I/2023                 | PLO017000095 | EUR       | 2023.10.27        | 2028.10.27     | FIX 7,4%         | Lejáratkor               |
| R sorozat kibocsátás    | PLECHPS00381 | PLN       | 2023.12.08        | 2027.11.15     | Wibor 6M + felár | Lejáratkor               |
| 2I/2023                 | PLO017000087 | PLN       | 2023.05.24        | 2028.05.24     | Wibor 6M + felár | Lejáratkor               |
| 4I/2024                 | PLO017000103 | PLN       | 2024.02.27        | 2029.02.27     | Wibor 6M + felár | Lejáratkor               |
| 5I/2024                 | PLO017000111 | PLN       | 2024.05.14        | 2029.05.13     | Wibor 6M + felár | Lejáratkor               |
| S/S2 sorozat kibocsátás | PLECHPS00399 | PLN       | 2024.02.26        | 2028.01.31     | Wibor 6M + felár | Lejáratkor               |
| T sorozat kibocsátás    | PLECHPS00415 | PLN       | 2024.05.21        | 2028.04.25     | Wibor 6M + felár | Lejáratkor               |
| 6I/2024                 | PLO017000129 | PLN       | 2024.08.01        | 2029.08.01     | Wibor 6M + felár | Lejáratkor               |
| M8/2023                 | PLO221800116 | PLN       | 2023.11.07        | 2027.02.08     | Wibor 3M + felár | Lejáratkor               |
| M9/2024                 | PLO221800124 | PLN       | 2024.03.01        | 2027.06.01     | Wibor 3M + felár | Lejáratkor               |
| M10/2024                | PLO221800132 | PLN       | 2024.06.19        | 2028.06.19     | Wibor 3M + felár | Lejáratkor               |
| M11/2025                | PLARHCM00172 | PLN       | 2025.03.14        | 2029.03.14     | Wibor 3M + felár | Lejáratkor               |

## A Csoport kötvénymozgásai a tárgyévben:

| ISIN kód     | Deviza | Nyitó állomány |             |             | Záró állomány                  |  | Nyitó állomány<br>2025.01.01<br>millió Ft | Záró állomány<br>2025.06.30<br>(nem auditált)<br>millió Ft |
|--------------|--------|----------------|-------------|-------------|--------------------------------|--|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|              |        | 2025.01.01     | Kibocsátás  | Lejárat     | 2025.06.30<br>(nem auditált)   |  |                                           |                                                            |
|              |        | Deviza         |             |             | Deviza                         |  |                                           |                                                            |
|              |        | Névérték       |             |             | Amortizált<br>bekerülési érték |  |                                           | Amortizált<br>bekerülési érték                             |
| HU0000359666 | HUF    | 54.700.000.000 | 0           | 0           | 54.700.000.000                 |  | 55.553                                    | 49.139                                                     |
| HU0000360805 | HUF    | 25.300.000.000 | 0           | 0           | 25.300.000.000                 |  | 24.971                                    | 25.395                                                     |
| HU0000361357 | HUF    | 9.000.000.000  | 0           | 0           | 9.000.000.000                  |  | 9.185                                     | 8.972                                                      |
| HU0000361795 | EUR    | 18.348.000     | 0           | 0           | 18.348.000                     |  | 7.597                                     | 7.675                                                      |
| HU0000362728 | EUR    | 4.400.000      | 0           | 0           | 4.400.000                      |  | 1.845                                     | 1.754                                                      |
| HU0000363734 | EUR    | 50.030.000     | 0           | 0           | 50.030.000                     |  | 21.730                                    | 20.290                                                     |
| HU0000365333 | EUR    | 0              | 65.139.000  | 0           | 65.139.000                     |  | 0                                         | 26.198                                                     |
| PLO017000079 | PLN    | 180.000.000    | 0           | 0           | 180.000.000                    |  | 17.163                                    | 16.866                                                     |
| PLECHPS00324 | PLN    | 50.000.000     | 0           | -50.000.000 | 0                              |  | 5.029                                     | 0                                                          |
| PLECHPS00332 | PLN    | 50.000.000     | 0           | 0           | 50.000.000                     |  | 4.994                                     | 4.884                                                      |
| PLECHPS00340 | PLN    | 40.000.000     | 0           | 0           | 40.000.000                     |  | 3.909                                     | 3.831                                                      |
| PLECHPS00357 | PLN    | 40.000.000     | 0           | 0           | 40.000.000                     |  | 3.800                                     | 3.740                                                      |
| PLECHPS00365 | PLN    | 25.000.000     | 0           | 0           | 25.000.000                     |  | 2.461                                     | 2.417                                                      |
| PLECHPS00373 | PLN    | 50.000.000     | 0           | 0           | 50.000.000                     |  | 4.718                                     | 4.642                                                      |
| PLO017000095 | EUR    | 43.000.000     | 0           | 0           | 43.000.000                     |  | 17.573                                    | 16.925                                                     |
| PLECHPS00381 | PLN    | 50.000.000     | 0           | 0           | 50.000.000                     |  | 4.758                                     | 4.681                                                      |
| PLO017000087 | PLN    | 140.000.000    | 0           | 0           | 140.000.000                    |  | 13.300                                    | 13.082                                                     |
| PLO017000103 | PLN    | 100.000.000    | 0           | 0           | 100.000.000                    |  | 9.749                                     | 9.574                                                      |
| PLO017000111 | PLN    | 100.000.000    | 0           | 0           | 100.000.000                    |  | 9.520                                     | 9.356                                                      |
| PLECHPS00399 | PLN    | 140.000.000    | 0           | 0           | 140.000.000                    |  | 13.673                                    | 13.443                                                     |
| PLECHPS00415 | PLN    | 60.000.000     | 0           | 0           | 60.000.000                     |  | 5.712                                     | 5.619                                                      |
| PLO221800108 | PLN    | 62.000.000     | 0           | -62.000.000 | 0                              |  | 5.945                                     | 0                                                          |
| PLO221800116 | PLN    | 210.000.000    | 0           | 0           | 210.000.000                    |  | 20.320                                    | 19.873                                                     |
| PLO221800124 | PLN    | 168.000.000    | 0           | 0           | 168.000.000                    |  | 16.138                                    | 15.764                                                     |
| PLO221800132 | PLN    | 190.000.000    | 0           | 0           | 190.000.000                    |  | 18.158                                    | 17.732                                                     |
| PLO017000129 | PLN    | 200.000.000    | 0           | 0           | 200.000.000                    |  | 19.559                                    | 19.207                                                     |
| PLARHCM00172 | PLN    | 0              | 120.000.000 | 0           | 120.000.000                    |  | 0                                         | 11.228                                                     |

## 21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

|                                                                             | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                                                             | millió Ft                          | millió Ft          |
| <b>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek</b>                |                                    |                    |
| Kamat-swap ügyletek                                                         | 847                                | 841                |
| Saját tőkének nem minősülő befektetési jegyek                               | 21.172                             | 22.350             |
| Függő vételár                                                               | 599                                | 1.846              |
| Halasztott vételár                                                          | 20.694                             | 19.991             |
|                                                                             | <b>43.312</b>                      | <b>45.028</b>      |
| Valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek rövid lejáratú része  | 373                                | 1.494              |
| Valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek hosszú lejáratú része | 42.939                             | 43.534             |
|                                                                             | <b>43.312</b>                      | <b>45.028</b>      |

2023-ban a Gladiátor II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap és a Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap névértéken összesen 16.253 millió Ft értékű, 2024-ben a LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap névértéken összesen 2.981 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 Bauwert AG a 2023. április 20-ai akvizíciót megelőzően – 2022. július 1-jén – vásárolt egy területet, melynek kapcsán a vételár kifizetése még nem vált esedékessé, ehhez kapcsolódóan 2025. június 30-án 20.694 millió Ft (2024.12.31: 19.991 millió Ft) halasztott vételár fizetési kötelezettséget mutat ki.

**22. Céltartalékok**

|                                                                                             | <b>2025. június 30.</b><br><b>(nem auditált)</b> | <b>2024. december 31.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                                                             | millió Ft                                        | millió Ft                 |
| Várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék | 2.832                                            | 3.096                     |
| Egyéb céltartalék                                                                           | 1.568                                            | 1.835                     |
|                                                                                             | <b>4.400</b>                                     | <b>4.931</b>              |
| Rövid lejáratú                                                                              | 2.758                                            | 3.831                     |
| Hosszú lejáratú                                                                             | 1.642                                            | 1.100                     |
|                                                                                             | <b>4.400</b>                                     | <b>4.931</b>              |

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

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

|                                                   | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|---------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                                   | millió Ft                          | millió Ft          |
| Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució          | 17.539                             | 14.886             |
| Osztalék kötelezettség                            | 2.802                              | 2                  |
| Bérleti díj garancia (master lease)               | 3.821                              | 3.145              |
| Vevői szerződésből származó fit-out kötelezettség | 1.220                              | 1.335              |
| Egyéb kötelezettségek                             | 5.320                              | 5.754              |
|                                                   | <b>30.702</b>                      | <b>25.122</b>      |
| Rövid lejáratú                                    | 21.666                             | 15.496             |
| Hosszú lejáratú                                   | 9.036                              | 9.626              |
|                                                   | <b>30.702</b>                      | <b>25.122</b>      |

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 „Bérleti díj garancia (master lease)” soron.

## 24. Szállítók és egyéb kötelezettségek

|                                                                 | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                                                 | millió Ft                          | millió Ft          |
| Szállítói tartozások                                            | 27.953                             | 30.672             |
| Költségek passzív időbeli elhatárolása                          | 8.356                              | 1.408              |
| Bevételek passzív időbeli elhatárolása                          | 5.410                              | 5.003              |
| Adó-, illeték- és járulék kötelezettségek                       | 7.102                              | 9.111              |
| Fizetendő munkavállalói juttatások (lásd 26.3 számú megjegyzés) | 1.740                              | 1.064              |
| Egyéb nem jelentős kötelezettségek                              | 1.787                              | 852                |
|                                                                 | <b>52.348</b>                      | <b>48.110</b>      |

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 Megjegyzések 20. pontjában bemutatott, a készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a cash flow fedezeti ügyletek tartalékát, az eredménytartalékot és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

#### 25.1.1 Az idegen tőke aránya

|                                            | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|--------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                            | millió Ft                          | millió Ft          |
| Idegen tőke (i)                            | 872.934                            | 845.392            |
| Készpénz és bankszámlák                    | -73.188                            | -73.149            |
| Nettó idegen tőke                          | 799.746                            | 772.243            |
| Saját tőke (ii)                            | 282.193                            | 311.615            |
| A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya | 35,3%                              | 40,4%              |

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

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

### 25.2 Lényeges számviteli politikák

A Megjegyzések 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

|                                                                                    | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                                                                    | millió Ft                          | millió Ft          |
| <b>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</b>                    |                                    |                    |
| Készpénz és bankszámlák                                                            | 73.188                             | 73.149             |
| Korlátozottan felhasználható pénzeszközök                                          | 75.111                             | 34.684             |
| Kölcsönök és követelések                                                           | 65.405                             | 68.455             |
| <b>Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (FVTPL)</b>        |                                    |                    |
| Cash flow fedezeti ügylet                                                          | 1.772                              | 2.251              |
| <b>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</b>             |                                    |                    |
| Lízingkötelezettségek                                                              | 30.611                             | 29.006             |
| Bankhitelek                                                                        | 457.531                            | 436.720            |
| Kapcsolt felektől kapott kölcsönök                                                 | 52.396                             | 61.189             |
| Tartozások kötvénykibocsátásból                                                    | 332.287                            | 317.360            |
| Nyereségmegosztásból származó kötelezettség                                        | 109                                | 1.117              |
| <b>Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek (FVTPL)</b> |                                    |                    |
| Saját tőkének nem minősülő befektetési jegyek                                      | 21.172                             | 22.350             |
| Függő vételár                                                                      | 599                                | 1.846              |
| Halasztott vételár                                                                 | 20.694                             | 19.991             |
| Cash flow fedezeti ügylet                                                          | 847                                | 841                |

## 25.4 Pénzügyi kockázatkezelési célok

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

## 25.5 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:

|            |                      | adatok millió Ft-ban                         |                                                           |                 |
|------------|----------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|
| Fordulónap | Könyv szerinti érték | Megjelenítés a pénzügyi helyzet kimutatásban | Valós értékben bekövetkezett változás nyereség/-veszteség | Nominális érték |
| 2025.06.30 | 1.773                | Egyéb pénzügyi eszközök                      | -543                                                      | 110.636         |
| 2025.06.30 | 799                  | Egyéb pénzügyi kötelezettségek               |                                                           |                 |
| 2024.12.31 | 1.463                | Egyéb pénzügyi eszközök                      | -1.591                                                    | 108.691         |

A cash flow hedge ügyletek valós értéke az EURIBOR referencia-kamatláb 1%-os változásának hatására 3.241 millió Ft-tal változna.

## 25.7 A likviditási kockázat kezelése

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

## 25.8 A pénzügyi instrumentumok valós értéke

### Növekedési Kötvényprogram

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:

|               | 2025. június 30.<br>(nem auditált) |             | 2024. december 31.             |             |
|---------------|------------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|
|               | millió Ft                          |             | millió Ft                      |             |
|               | Amortizált<br>bekerülési érték     | Valós érték | Amortizált<br>bekerülési érték | Valós érték |
| NKP kötvények | 83.506                             | 75.711      | 89.709                         | 81.038      |

## 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 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. Az egyéb kapcsolt vállalkozások között a kulcspozícióban lévő vezetők olyan közvetlen vagy közvetett vállalatai szerepelnek, amelyek a konszolidációba nem kerülnek bevonásra.

| Megjegyzés                                                                          | 2025. június 30.<br>(nem auditált) | 2024. december 31. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                                                                     | millió Ft                          | millió Ft          |
| Anyavállalat részére nyújtott kölcsönök                                             | 0                                  | 0                  |
| Egyéb kapcsolt vállalatok részére nyújtott kölcsönök                                | 0                                  | 15.264             |
| Társult és közös vállalkozások részére nyújtott kölcsönök                           | 45.517                             | 44.298             |
| Kulcspozícióban lévő vezetők részére nyújtott kölcsönök                             | 0                                  | 604                |
| Anyavállalattól kapott kölcsönök                                                    | 22.735                             | 23.284             |
| Egyéb kapcsolt vállalatoktól kapott kölcsönök                                       | 27.175                             | 0                  |
| Társult és közös vállalkozásoktól kapott kölcsönök                                  | 0                                  | 0                  |
| Kulcspozícióban lévő vezetőktől kapott kölcsönök                                    | 1.880                              | 0                  |
| Anyavállalattal szembeni vevő és egyéb követelések                                  | 1                                  | 0                  |
| Egyéb kapcsolt vállalatokkal szembeni vevő és egyéb követelések                     | 94                                 | 64                 |
| Társult és közös vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések                | 1.913                              | 10.092             |
| Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szembeni vevő és egyéb követelések                  | 9                                  | 10                 |
| Anyavállalattal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség                   | 240                                | 240                |
| Egyéb kapcsolt vállalatokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség      | 266                                | 82                 |
| Társult és közös vállalkozásokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség | 5.823                              | 8.500              |
| Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség   | 1.533                              | 779                |

|                                                                  | 2025. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) | 2024. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                  | millió Ft                                               | millió Ft                                               |
| Anyavállalattól származó bevétel                                 | 11                                                      | 11                                                      |
| Egyéb kapcsolt vállalatoktól származó bevétel                    | 250                                                     | 583                                                     |
| Társult és közös vállalkozásoktól származó bevétel               | 5.666                                                   | 2.053                                                   |
| Kulcspozícióban lévő vezetőktől származó bevétel                 | 68                                                      | 270                                                     |
| Anyavállalattal szemben felmerülő ráfordítások                   | 712                                                     | 429                                                     |
| Egyéb kapcsolt vállalattal szemben felmerülő ráfordítások        | 979                                                     | 165                                                     |
| Társult és közös vállalkozásokkal szemben felmerülő ráfordítások | 2.696                                                   | 9.836                                                   |
| Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben felmerülő ráfordítások   | 51                                                      | 0                                                       |

## 26.2 Kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

|                                              | 2025. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) | 2024. június 30-án<br>végződő 6 hónap<br>(nem auditált) |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                              | millió Ft                                               | millió Ft                                               |
| Anyavállalat Igazgatósága                    | 20                                                      | 16                                                      |
| Anyavállalat Felügyelő Bizottsága            | 16                                                      | 14                                                      |
| Leányvállalatok kulcspozícióban lévő vezetői | 1.453                                                   | 1.256                                                   |
|                                              | <u>1.489</u>                                            | <u>1.286</u>                                            |
| A fentiekből összesen:                       |                                                         |                                                         |
| rövid távú munkavállalói juttatás            | 1.489                                                   | 1.286                                                   |
| 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 145.165 db WING Zrt. által kibocsátott dolgozói részvénnel, 1.370.348 db Echo Investment S.A. részvénnel, illetve 53.000 db AKKO Invest Nyrt. részvénnel rendelkeznek. A kulcspozícióban lévő vezetők közül 5 fő résztvevő a 26.3. számú megjegyzésben 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 2025. június 30-án végződő félév eredményében az MRP részére juttatott törzsrészvényekkel várható kifizetések kapcsán 280 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 2025 I. félévében 1.704 fő, melyből a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 647 fő, a Wingwert-GCP GmbH és leányvállalatai létszáma 79 fő volt.

## 27. Pénz és pénz-egyenértékesek

|                                           | <b>2025. június 30.</b><br><b>(nem auditált)</b> | <b>2024. december 31.</b> |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|
|                                           | millió Ft                                        | millió Ft                 |
| Készpénz és bankbetétek                   | 73.188                                           | 73.149                    |
| Korlátozottan felhasználható pénzeszközök | 75.111                                           | 34.684                    |
|                                           | <b>148.299</b>                                   | <b>107.833</b>            |

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

## 28. Leányvállalatok felvásárlása

A Csoport 2025. I. felében az alábbi társaságok felett szerzett ellenőrzést:

| Társaság neve                               | Fő tevékenység                                       | Akvízió időpontja                      | Tárgyévben megszerzett tulajdoni és szavazati arány | Összes tulajdoni és szavazati arány | Felvásárlás ellenértéke                                       |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                             |                                                      |                                        | %                                                   | %                                   | millió Ft                                                     |
| AKKO Invest Nyrt.                           | ingatlan üzemeltetés, bérbeadás, kivitelezés         | 2025.04.23                             | 29,02*                                              | 62,12                               | 10.030                                                        |
| Egyéb, egyedileg nem jelentős felvásárlások | ingatlan fejlesztés, forgalmazás, fitout tevékenység | 2025.02.19<br>2025.04.17<br>2025.06.18 | 100,00                                              | 100,00                              | 1.177                                                         |
|                                             |                                                      |                                        |                                                     |                                     | Felvásárlás során fizetett ellenérték 11.207                  |
|                                             |                                                      |                                        |                                                     |                                     | Megvásárolt pénzeszközök értéke 766                           |
|                                             |                                                      |                                        |                                                     |                                     | Felvásárlás nettó ellenértéke 10.441                          |
|                                             |                                                      |                                        |                                                     |                                     | Korábbi akvizíció tárgyévben megfizetett függő vételára 1.214 |
|                                             |                                                      |                                        |                                                     |                                     | Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor 11.655   |

\*a tőkeemelés miatti hígulás hatását figyelembe véve a tárgyévben megszerzett részesedés és tulajdoni hányad 49,4%

A Csoport az AKKO Nyrt.-ben 10.030 millió Ft értékű tőkeemelést hajtott végre, amely kapcsán a korábbi 33,1%-ról 62,12%-ra növelte a részesedését, valamint szavazati jogát. A tőkeemelés pénzeszköz átadásának keretében valósult meg. Az AKKO Csoport legjelentősebb részét a NEO Property Services Zrt. alkotja, amely egy 25 éves tapasztalattal rendelkező, meghatározó piaci szereplő, széles ügyfélportfólióval. Tevékenységei közé tartozik a létesítménygazdálkodás, a generálkivitelezés, az ingatlankezelés és az energiamenedzsment.

A Csoport az akvizícióval 580 millió Ft értékű pénzeszközt szerzett meg, így a felvásárlás nettó ellenértéke 9.450 millió Ft volt.

A Csoport az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard alapján meghatározta az AKKO Csoport eszközeinek és kötelezettségeinek valós értékét. A megszerzett nettó eszközök valós értéke 17.760 millió Ft. A felvásárláshoz kapcsolódóan a Csoport 12.021 millió Ft értékű, határozott hasznos élettartamú, vevőkapcsolathoz köthető immateriális eszközt jelenít meg. A megszerzett vevő és egyéb követelések valós értéke 11.269 millió Ft, bruttó értéke 11.459 millió Ft.

A vételár allokációt követően a Csoport az akvizíció kapcsán 1.819 millió Ft goodwillt számolt el. Az AKKO Csoport legjelentősebb pénztermelő egységét a NEO Property Services Zrt. tevékenysége alkotja, amely széleskörű tapasztalattal, ügyfélkapcsolattal, valamint értékes, szakképzett munkaerővel rendelkezik. A Csoport a goodwill-t a NEO Property Services Zrt.-hez, mint pénztermelő egységhez allokalta.

A nem ellenőrző részesedést a Csoport a megszerzett nettó azonosítható eszközök valós értékének nem ellenőrző részesedésre jutó arányában jeleníti meg.

Az AKKO Csoport és az egyéb, egyedileg nem jelentős leányvállalatok kapcsán megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek valós értékét az alábbi táblázat szemlélteti:

|                                            | AKKO Invest Nyrt. | Egyéb, egyedileg<br>nem jelentős<br>leányvállalatok |
|--------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|
| Tárgyi eszközök                            | 2.087             | 6                                                   |
| Befektetési célú ingatlanok                | 10.160            | 0                                                   |
| Immateriális javak                         | 12.043            | 0                                                   |
| Halasztott adó eszközök                    | 77                | 0                                                   |
| Korlátozottan felhasználható pénzeszközök  | 0                 | 0                                                   |
| Egyéb pénzügyi eszközök                    | 0                 | 0                                                   |
| <b>Befektetett eszközök</b>                | <b>24.367</b>     | <b>6</b>                                            |
| Készletek                                  | 3                 | 2.028                                               |
| Vevők és egyéb követelések                 | 11.269            | 1.494                                               |
| Adókövetelések                             | 100               | 1                                                   |
| Egyéb pénzügyi eszközök                    | 0                 | 4                                                   |
| Korlátozottan felhasználható pénzeszközök  | 564               | 0                                                   |
| Készpénz és bankszámlák                    | 580               | 186                                                 |
| <b>Forgóeszközök</b>                       | <b>12.516</b>     | <b>3.713</b>                                        |
| Értékesítésre tartott eszközök             | 77                | 0                                                   |
| <b>Összes eszköz</b>                       | <b>36.960</b>     | <b>3.719</b>                                        |
| Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból | 7.288             | 345                                                 |
| Egyéb pénzügyi kötelezettségek             | 0                 | 0                                                   |
| Halasztott adó kötelezettségek             | 1.778             | 0                                                   |
| Céltartalékok                              | 548               | 126                                                 |
| Egyéb kötelezettségek                      | 0                 | 0                                                   |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>     | <b>9.614</b>      | <b>471</b>                                          |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek         | 8.585             | 982                                                 |
| Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból | 944               | 0                                                   |
| Adókötelezettségek                         | 0                 | 2                                                   |
| Céltartalékok                              | 0                 | 0                                                   |
| Vevőktől kapott előlegek                   | 57                | 0                                                   |
| Egyéb kötelezettségek                      | 0                 | 18                                                  |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>      | <b>9.586</b>      | <b>1.002</b>                                        |
| <b>Összes kötelezettség</b>                | <b>19.200</b>     | <b>1.473</b>                                        |
| Nettó eszközök                             | 17.760            | 2.246                                               |
| Korábbi részesedés értéke                  | 3.533             | 300                                                 |
| Nem ellenőrző részesedés értéke            | 6.016             | 1.438                                               |
| Ellenérték                                 | 10.030            | 1.177                                               |
| Függő vételár                              | 0                 | 0                                                   |
| Goodwill/-Előnyös vételen elért nyereség   | 1.819             | 669                                                 |

A felvásárolt leányvállalatok eredményét és árbevételét az alábbi táblázat szemlélteti:

|                                                      | millió Ft |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Tárgyévi konszolidált időszakra jutó árbevétel       | 5.925     |
| Tárgyévi konszolidált időszakra jutó átfogó eredmény | -225      |

Amennyiben a fent említett tranzakciókra 2025. január 1-jén került volna sor 20.161 millió Ft árbevétellel és 25 millió Ft eredménnyel járultak volna hozzá a Csoport konszolidált teljesítményéhez.

A Csoport az egyedileg nem jelentős felvásárlások keretében a következő vállalatokban szerzett részesedést: PARK WEST Four Ingatlanfejlesztő Kft., EASS500 sp. z o.o., FIT-OUT CENTER ARCHICOM sp. z o.o., Brillant 4289. GmbH. A felsorolt felvásárlások közül a FIT-OUT CENTER ARCHICOM sp. z o.o. kivételével valamennyi eszközfelvásárlásnak minősül.

## 29. Leányvállalatok értékesítése

A Csoport 2025 első félévében egy leányvállalatát sem értékesítette.

## 30. Beszámolási időszakot követő események

### Tájékoztató hitelminősítésről

2025. július 4-én a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) („Hitelminősítő”) elvégezte a Wingholding Zrt. („Kibocsátó”) hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Hitelminősítő a felülvizsgálat eredményeképpen megerősítette a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.

### Kötvény visszafizetés

A Wingholding Zrt. által HU0000361795 ISIN kód alatt, WINGHOLDING 2025/I kötvény elnevezésű kötvénysorozat (továbbiakban: „Kötvény”) vonatkozásában visszafizetési, törlesztési, valamint kamatfizetési kötelezettségének a Kötvényre vonatkozó véglegesek feltételek szerinti időpontban maradéktalanul eleget tett.

### Előzetes megállapodás megkötése az R4R Poland Sp. z o.o. által 18 befejezett fejlesztés értékesítéséről

2025. augusztus 16-án az R4R Poland Sp. z o.o. előzetes, feltételes megállapodást kötött a VANTAGE DEVELOPMENT S.A. vállalattal 18 befejezett ingatlanfejlesztés értékesítésére vonatkozóan.

A tranzakció vételára 226.383 millió Ft (2.405.000.000 PLN), amely az ügylet lezárásának időpontjában a nettó működőtőke, a belső és külső adósságállomány, valamint a készpénz egyenleg figyelembevételével kerül véglegesítésre.

Az ügylet a Resi4Rent projektportfólióban szereplő, befejezett beruházások értékesítését érinti.

### Közös vezetésű vállalkozás értékesítése

2025. szeptember 4-én a Csoport leányvállalata, a Strood sp. z o.o., megállapodást kötött az AFI Europe N.V.-vel a T22 Budynek B sp. z o.o. részvényeinek 30%-os eladásáról, amely a varsói Towarowa 22 komplexumon belüli Office House irodaházat magában foglaló projektet birtokolja.

A felek megállapodtak a részvények előzetes eladási áráról (6.944 millió Ft), valamint a tranzakcióhoz kapcsolódó csoporton belüli adósság visszafizetés összegéről (2.663 millió Ft).

A T22 Budynek B részvényeinek előzetes eladási ára a Megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően további módosításoknak van kitéve.

A Megállapodás értelmében a T22 Budynek B csoporton belüli, "Echo – Aurus" sp. z o.o. ("Echo-Aurus") felé fennálló adósságát az AFI Europe N.V. rendezte.

#### Motivációs program

2025. július 17-én motivációs program indult az Echo Investment és az Archicom igazgatóságainak kiválasztott tagjai számára.

### 31. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

|                                                    | <b>2025. június 30.</b><br><b>(nem auditált)</b> | <b>2024. december 31.</b> |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                    | millió Ft                                        | millió Ft                 |
| Harmadik felek felé fennálló függő kötelezettségek |                                                  |                           |
| - garanciák és biztosítékok                        | 25.056                                           | 23.304                    |
| - folyamatban lévő bírósági eljárások              | 1.634                                            | 1.845                     |
|                                                    | <u>26.690</u>                                    | <u>25.149</u>             |

A garanciák 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 igénybevételének valószínűsége rendkívül alacsony.