

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

FÉLÉVES
JELENTÉS

2019 ELSŐ FÉLÉV



WING

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

A WINGHOLDING Zrt. (továbbiakban „Társaság vagy WING csoport”) 2017. évben lépett először a szabályozott tőkepiacra nyilvános kötvénykibocsátás keretében. Az igazgatóság deklarált célja volt a tőkepiaci jelenlét fenntartása, ennek megfelelően a Társaság 2018-ban kötvény cserét és új kibocsátást hajtott végre, 2019-ben a lejáró kötvényekből adódó fizetési kötelezettségét teljesítette, majd ezt követően újabb sikeres kötvénykibocsátást zárt le. A cégcsoport iránti befektetői bizalom erősödését jelzi, hogy a korábbi 3 éves futamidejű kötvény kibocsátások mellett jelentős tételben 5 éves kötvényeket is vásároltak a befektetők a 2019-es kibocsátás során. Jelenleg a Társaság által kibocsátott kötvények névértéke összesen megközelíti a 128 millió eurót.

A WINGHOLDING Zrt-nek szándékában áll a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretében kötvényeket kibocsátani.

Az MNB felkérésére a Scope Ratings GmbH elvégezte a Társaság minősítését, melynek során legfeljebb 29 milliárd forint kötvény kibocsátásával számolt, és melynek eredményeképpen a kibocsátandó kötvények minősítése BBB- lett. A minősítés 4 fokozattal meghaladja az MNB által elvárt B+ minimum szintet.

A Társaság ingatlan befektetési piaci szerepvállalása 2019-ben is folytatódott. Ennek során:

- A konszolidációs körbe tartozó Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan befektetési Alapon keresztül megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt-től a 1117 Budapest, Szerémi út 4. szám alatt található irodaház ingatlant és a Gladiátor V. Ingatlan befektetési Alapon keresztül az Infopark B,C,I Irodaházakat (székhely: 1117 Budapest, Magyar Nobel-díjasok útja).
- A közvetett tulajdonában lévő Propwin Ingatlanfejlesztő Kft. megvásárolta a 1068 Budapest, Dózsa György út 84/A szám alatt található Liget Center irodaházat, mely irodaház 100%-os bérbeadottság mellett működik.
- A Társaság közvetlen tulajdonában lévő WINGPROP Zrt. megvásárolta a Budapest IX. kerületben telekingatlannal rendelkező S-HOTEL Fejlesztő Kft. 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát. A Kft. tulajdonában lévő területre tervezett 170 szobás szálloda fejlesztése előkészítés alatt áll.
- 2018. decemberben a WING Csoport értékesítette az Angyal Irodaház Kft. üzletrészeinek 100%-át. A vevővel kötött megállapodás alapján a Csoport tulajdonában lévő Urban Construct Kft. fővállalkozói szerződést kötött az épület funkcióváltására és átépítésére vonatkozóan, melynek munkálatai 2019 első felében megkezdődtek, a szálloda átadása 2020 végén várható.
- A Társaság a Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Boreasz Ingatlan Befektetési Alapon keresztül 2018-ban megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt-től a Budapest I. Krisztina körút 55. szám alatt található, több mint 20 ezer m² bérbeadható területtel rendelkező irodaházat, ezt követően 2019. áprilisban sor került a Boreasz Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeinek 100%-os értékesítésére.
- A WINGPROP Zrt. 2019. februárban értékesítette a tulajdonában lévő V175 Irodaház Kft. 100%-os mértékű üzletrészeinek tulajdonjogát, és ezzel egyidejűleg a CIB Bank Zrt. felé visszafizetésre került a Kft. fennálló hitele.
- A WING Zrt. 2019. májusban értékesítette a tulajdonában lévő Wingprojekt 6 Kft. 100%-os mértékű üzletrészeinek tulajdonjogát, amely Kft. a Corvinus Oktatási Épület és Studium Irodaházat tulajdonolja. Az üzletrész értékesítést megelőzően a fennálló hitel előtörlesztése megtörtént.
- A Társaság közvetett tulajdonában lévő WIPNORG Kft. értékesítette a tulajdonában lévő szombathelyi Praktiker áruházat és előtörlesztette a hitelét. A kereskedelmi portfólió részeként vásárolt Family Center továbbra is a Társaság közvetett tulajdonában maradt.

A Társaság ingatlan befektetési tevékenysége mellett folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét is.

- A 2018-ban átadott Magyar Telekom székház - amely mintegy 58 ezer m²-es irodaterületével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése - bérlője 2019 első felében jelezte, hogy élni kíván a bérbeadható területének bővítésére vonatkozó opciójával, ami az 54 ezer m²-en felül további 4,4 ezer m² kialakítását és bérletét jelenti. Ezzel az épület 100%-a a Magyar Telekom használatába került.
- A WING Csoport folytatta a WEPMARK Kft. tulajdonában lévő 2017-ben átadott Ericsson székház melletti építési területen megvalósítható irodaház fejlesztését. A Csoport tulajdonában lévő Urban Construct Kft. fővállalkozói szerződés alapján kötelezettséget vállalt az épület felépítésére. A fejlesztés befejezése 2020. Q4-re várható, a teljes bérbeadható terület meghaladja a 21 ezer m²-t. Az átadást követően az épület 100%-os bérlője a Siemens-Evosoft lesz.
- A 2017-ben vásárolt 14 ha területű Üllői úti telek fejlesztése 2018-ban megkezdődött. Az év második felében átadásra került a WIZZ Air oktatási és szimulátor központ. A telek további, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik, aminek kihasználása érdekében a WING Csoport előrehaladott tárgyalásokat folytat és megkezdte a következő fejlesztési ütem előkészítését.
- A WING Csoport 2018-ban egy három elemből álló kereskedelmi ingatlanportfólió vásárolt, melynek része a Budapest III. kerületben, a Bécsi úton elhelyezkedő Euro Center Óbuda Üzletközpont. 2019 első felében megkezdődött az Euro Center Üzletközpont felújításának előkészítése.
- A WING Csoport 2017-ben létrehozott lakásfejlesztési üzletágának első projektje a XIII. kerületben indult el. A három fejlesztési ütemből álló 700 lakásos projekt első üteme, a mintegy 230 lakásos Kassák Residence a LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapban valósul meg, melynek befektetési jegyeit a WING Csoport tulajdonolja. Az első ütem építési munkálatai 2018-ban megkezdődtek, a lakások átadása 2019 negyedik negyedévében várható. A lakásfejlesztési üzletág 2018-ban elindította második projektjét a XIII. kerületben. A Metropolitan Garden nevű 107 lakásos társasház átadása 2020 második felében várható. 2019-ben elindult a Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje a Park West, amely szintén a XIII. kerületben található. A három ütemben megvalósuló 700 lakásos társasházfejlesztést a Living Szabolcs Kft. végzi. A projektársaság üzletrészeinek 45%-a a Shael Kft. tulajdonában van, melynek a tulajdonosa a WING Csoporttól független.

A WING Csoportba tartozó WING Zrt. 2019. áprilisban megszerezte az Elitur Invest Zrt. részvényeinek kizárólagos tulajdonjogát, mely tranzakció eredményeként közvetetten a Strabag Property and Facility Services Zrt. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) kizárólagos tulajdonosává a társaságot alapító WING Zrt. vált. A tranzakció után a társaság NEO Property Services Zrt. néven folytatja tevékenységét.

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

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2019. első féléve során 32 milliárd Ft volt. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (6,8 milliárd Ft), valamint a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (25,2 milliárd Ft) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele az értékesített ingatlanok esetében az értékesítés időpontjáig realizált árbevételt tartalmazza.

Az árbevétel féléves összege jelentősen meghaladja az előző év azonos időszakának összegét. Ennek legfőbb oka az ingatlan üzemeltetés árbevételének jelentős növekedése, melyet a NEO Property Services Zrt. részvényei további 51%-ának közvetett megvásárlása eredményezett.

A fenti tételek eredményeként a WING Csoport tárgydíszaki adózás, nem realizált árfolyamkülönbözöt, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) 37,4 milliárd Ft.

A mérlegfőösszeg 2019 első felében 15,4 milliárd Ft-tal nőtt (220,3 milliárd Ft). A legnagyobb változást a befektetési célú ingatlanok, az immateriális javak értékének növekedése, valamint a társult vállalkozásokban meglévő befektetések, valamint a készletek csökkenése eredményezte.

A hitelállomány összege 8,2 milliárd Ft-tal magasabb, mint 2018. év végén, mely növekedés a befektetési célú ingatlanok megvásárlásához és a folyamatban lévő beruházások fejlesztési hiteleinek lehívásához kapcsolódik.

Az egyéb pénzügyi kötelezettségek összege 4,74 milliárd Ft, ami valamivel több, mint 1 milliárd Ft növekedést jelent 2018.12.31-i állapothoz képest.

Legfontosabb pénzügyi adatok

IFRS konszolidált, ezer HUF

	2019 H1	2018 H1
Befektetésből származó bevétel	32.038.430	20.712.894
Árbevétel	7.476.059	1.476.582
Tárgyévi átfogó eredmény összesen	29.104.128	12.001.084

T a r t a l o m j e g y z é k

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

V e z e t ő s é g i j e l e n t é s

ÜZLETI KÖRNYEZET

A WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, magyar országkockázat, infláció, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. Legegyértelműbb és WING Csoportot is közvetlenül érintő kérdés a monetáris lazítással elért és hosszú ideje fenntartott alacsony kamatszint, valamint bőséges likviditás fenntarthatóságát érinti.

A nemzetközi makrogazdasági környezetet jellemző bizonytalanság továbbra is fennáll. 2019. elején a globális gazdasági növekedés lassulása volt megfigyelhető, ami hatással volt az infláció, valamint a kamatok változásának várható alakulására is. A jelentősebb jegybankok a változó gazdasági környezet tükrében jellemzően kívánnak a kamatemeléssel, így a korábbiakhoz képest az alacsony kamatkörnyezet tartósabb fennmaradására lehet számítani. Sőt, gazdaságélénkítő céllal a Fed után az EKB is a mérsékelt kamatcsökkentés útjára lépett.

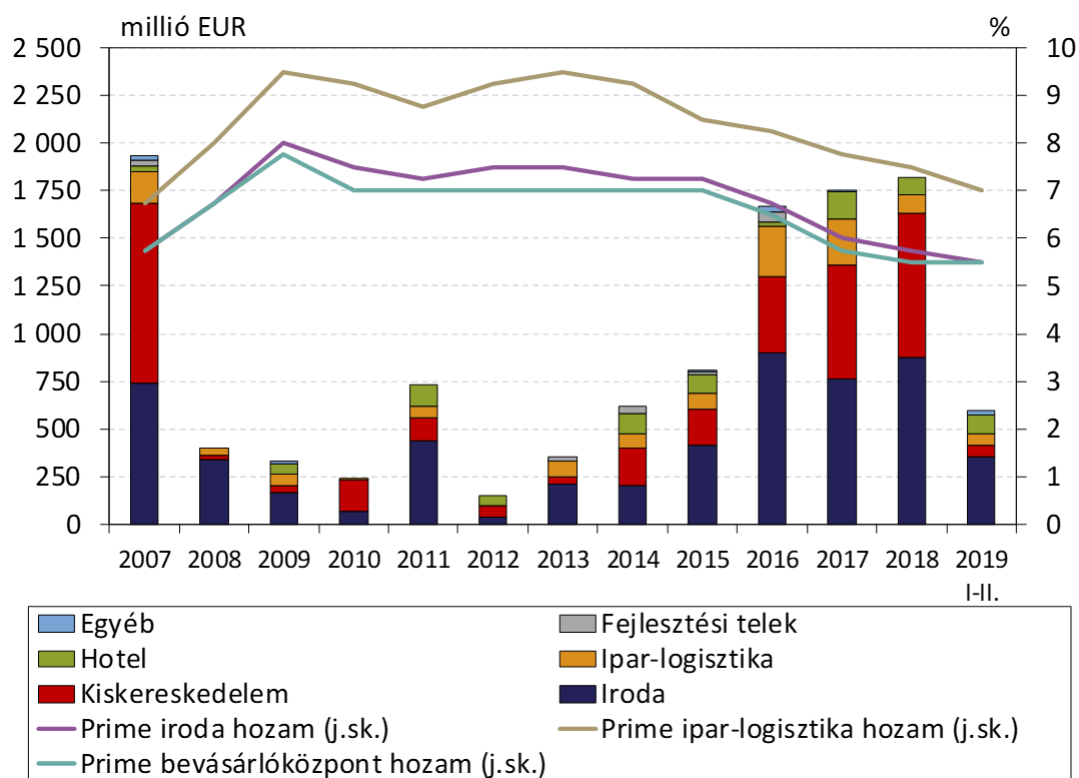
A strukturális és költségvetési reformok elmaradása miatt, alapvetően csak lassan tud javulni a fundamentális országkockázat. Ugyanakkor a kedvező külső pénzügyi környezet (likviditásbőség) és a hosszú ideje túlzottan negatív országimázs mögötti valódi tartalom újbóli elfogadása javítja az ország külső megítélését, ami a finanszírozási költségek csökkenését és ezzel a likviditás bővülését eredményezi. Bár a magyar bankszektor tőkeellátottsága kiváló, a bankok továbbra is csak szelektíven hajlandóak bővíteni hitelfortfóliójukat. Az ingatlansectorban elsősorban az új és előre bérbeadott fejlesztések találnak finanszírozásra. A régebbi ingatlanok hitelezésénél óvatosság, visszafogottság jellemző.

A magyar gazdaság továbbra is erős növekedést mutat, a **GDP növekedési üteme** 2019 II. negyedévében 4,9%-kal meghaladta az előző év azonos időszakit. A növekedéshez a legtöbb nemzetgazdasági ág hozzájárult, a legnagyobb mértékben a piaci alapú szolgáltatások és az építőipar.

Az **infláció** az év eleji 3% körüli értékről májusig 3,9%-ra emelkedett, melynek emelkedését – a magasabb világpiaci olajárakkal összhangban – az üzemanyagárak növekedése okozta. Az infláció várható alakulását meghatározó tényezőkben továbbra is kettősség figyelhető meg. Az élénk belső kereslet emeli, míg a romló külső konjunktúra az év második felétől fékezi az áremelkedés ütemét.

A **forint árfolyama** az első félévben a 323 és 327 közötti sávban mozgott ezt követően további gyengülés kezdődött. Az első negyedévben mutatott erősödést követően néhány nap leforgása alatt 313-as szintről visszagyengült 327 forintos árszintre.

Az **ingatlanbefektetési piac** továbbra is élénk képet mutat, nemcsak a tranzakciók száma és össz-volumene, hanem a résztvevők száma is bővül. 2019 első félév befektetési forgalma 58%-kal haladta meg az előző év azonos időszaki adatát: az első félév befektetési volumen összege 0,6 milliárd euró volt, melynek 59%-át az iroda tranzakciók adták.

Befektetési volumen Magyarországon szektoronként

Forrás: Magyar Nemzeti Bank

A befektetők összetétele jelentősen megváltozott a válság óta, míg 2006-2007-ben az Egyesült Királyság, Németország és Ausztria volt a legnagyobb tőkeküldő ország, addig 2017-ben a dél-afrikai befektetők voltak a legaktívabbak, de a cseh befektetőknek is magas (11%) volt az aránya. 2018-ban a magyar ingatlanalapok vásároltak a legnagyobb volumenben.

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

Hozamok tekintetében – CBRE Research elemzése alapján – 2019. második negyedévének végén a prémium irodapiaci hozam változatlanul 5,5%-on áll, de lefelé mutató nyomás alatt van. A bevásárlóközpontok és a high street retail ingatlanok prémium hozama 5,5%, 25 bázispontos csökkenés könyvelhető el az elmúlt év során. Az elmúlt időszakban zárt tranzakciók alapján elmondható, hogy a prémium ipari ingatlanok hozama 75 bázisponttal csökkent 2018. azonos időszakához képest elsősorban a rendelkezésre álló A kategóriás állomány szükségessége miatt, elérve így a 7,00%-os hozamszintet.

Az **irodapiac**on a CBRE Research elemzése alapján 2019 H1-ben az újonnan átadott épületek volumene elérte az 31.700 m²-t, az átadások a Corvin negyedben (Corvin technology és Science Park irodaház), A Váci úti folyosón (Ferrum irodaház), valamint a CBD irodapiacón (Molnár 19 irodaház) történtek. 2019 Q2-ben a teljes bérlői aktivitás (TLA) elérte a 163.400 m²-t, ami bár hasonló az előző év azonos időszakához képest, struktúrában még is eltér. Az újonnan bérbeadások az elmúlt négy év legerősebb

eredményét mutatják 127.500 m²-re. (+19% év/év alapon). A TLA 78%-ban pedig új szerződésekből, előbérletekből és területbővülésből, míg 36% hosszabbításokból épült fel. A kihasználatlansági ráta 80 bázisponttal az előző negyedév értéke alatt, 6,3%-on áll. Az átlagos kínálati bérleti díjszínvonal továbbra is emelkedő tendenciát mutat, 2019. Q2 végén eléri a €12,6/m²/hónap szintet, míg az A kategóriás irodaházak esetében a €14,9/m²/hónap szintet, ami 3,2%-os növekedést jelent éves bázison mérve.

Az **ipari ingatlanok** piacán 2019 első féléve viszonylagos eseménytelenséggel zárult. Az első negyedévben mindössze egyetlen új átadás történt Budapesten. Az átlagos üresedési ráta tovább csökkent, újabb rekordot döntve, 2,1%-on áll. A negyedév végén összesen 47.000 m² üres terület található, melynek 60%-a ipari ingatlanokhoz kapcsolódó irodaterület. Raktárak tekintetében még ennél is alacsonyabb, 1% az üresen álló területek aránya, átlag 3.000 m²-es üres területtel. Az éven belüli pipeline összesen 187.900 négyzetméternyi raktárt tartalmaz Budapest környezetében. A bérleti díjak tekintetében további emelkedés volt tapasztalható az elmúlt 12 hónapban, ugyanakkor a trendet jelző épületek listája egyre szűkösebb. A második negyedév végén tapasztalható bérleti díj színvonalat a kivitelezési költségek növekedése hajtja. A meglévő big-box ingatlanok esetében €4,5, az új fejlesztések tekintetében €4,5-4,9/m²/hónap kínálati bérleti díjak az irányadók, ugyanakkor az új fejlesztések száma rendkívül csekély.

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

A Társaság célja, hogy a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget biztosítsa tulajdonosainak elsősorban kereskedelmi ingatlanfejlesztések és –befektetések, valamint lakóingatlan-fejlesztések professzionális megvalósítása révén. A WING Csoport kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az irodaingatlanok állnak. A WING Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ennek a szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a Csoport, különösen dominálva az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát. A kisebb alapterületű és belmagasságú, de a városközponthoz jóval közelebbi ipari/logisztikai ingatlanok piacán új fejlesztési lehetőségek értékelésén, illetve előkészítésén dolgozik a WING Csoport. Mindezeket túl a Csoport rendelkezik retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is, a 2017 végén elindított lakófejlesztési üzletág első fejlesztése 2019-ben zárul, további két fejlesztés folyamatban van, egy pedig előkészítés alatt áll. Miután 2017. végén átadásra került az ibis Styles Budapest Airport Hotel, további szállodafejlesztési lehetőségek felkutatásán, előkészítésén dolgozik. A WING Csoport a jövőben is kész ezeken a piaci szegmenseken tevékenységét fokozni, amint a piaci feltételek ezt indokoltá teszik.

A WING Csoport a fenti ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenysége mellett, ahhoz azonban szorosan kapcsolódva, története során az ingatlanszolgáltatások (tervezés, kivitelezés, üzemeltetés, értékesítés) területén is több érdekeltségre tett szert, melyek közül jelenleg a tervezés, az üzemeltetés és a fővállalkozás területén rendelkezik leányvállalatokkal. Amellett, hogy a WING Csoport 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 Társaság stratégiájában döntően magyarországi üzleti tevékenység végzése szerepel. Miközben a WING Csoport aktív kapcsolatban van a külföldi ingatlanbefektetési és finanszírozási szereplőkkel, piaci ereje, beágyazottsága, imázsa, sikeressége, és a rendelkezésre álló, nagyszámú üzleti lehetőség miatt elsősorban a hazai piacon végzi tevékenységét, de folyamatosan szem előtt tartja a környező országok piacán megjelenő ingatlanbefektetési lehetőségeket, hogy a kiemelkedő potenciállal rendelkező üzleti ajánlatok esetén szélesíteni tudja portfólióját. Ennek eredményeként a WING Csoport 2018 elején Bulgária fővárosában, Szófiában befektetési céllal üzletrészt vásárolt két, irodaházat tulajdonló társaságban. 2019-ben több befektetési lehetőség vizsgálata is megkezdődött a környező országok közül a legstabilabb ingatlanpiaccal rendelkező Ausztriában és Lengyelországban.

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

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

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

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KEZELÉSŰK

Az ingatlanbefektetési tranzakciók hosszúsága és az átvilágítás magas költségvonzata miatt az ingatlan, mint eszközkategória az egyik legkevésbé likvid eszköznek tekinthető. A likviditási kockázatok a makrogazdasági kockázatokkal általában egy irányba változnak. A kockázatoknak ezen fajtájára a szabályozási környezet változása is jelentős hatással bír.

Kivitelezési kockázat

A 2010-15 közötti évben megfigyelhető alacsony szintű építőipari kereslet következtében építőipari vállalkozások tűntek el, építőipari munkások hagyták el az országot. Az így kialakult jelenlegi is alacsony építőipari kapacitás következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhatnak, illetve a kivitelezési költségek tovább növekedhetnek, melyek kedvezőtlenül hatnak a WING Csoport eredményességére. Ugyanakkor elmondható, hogy a WING Csoport piaci ereje és megbízhatósága építőipari partnerei számára is fontos tényezők, melyeknek köszönhetően kapacitáshiánnyal nem kell számolni. Az

emelkedő építőipari áraknak pedig az értékesítési, bérbeadási árak növekedésének rugalmassága szab felső határt.

Bérlői kockázat

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott ingatlan portfolión belül a legnagyobb bérlő aránya nem éri el a 12%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig 24% alatt marad. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. A WING Csoportnak összesen közel 400 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban jelentős gazdasági visszaeséstől eltekintve kezelhető. Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz likviditási problémát a WING Csoport számára.

A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport árbevételének jelentős része euróban képződik, de a bérlők egy kis része forint alapú bérleti díjat fizet. A bérleti bevétel mindössze 4,3%-a forint alapú, ami kismértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlan portfolió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WING Csoport az elmúlt időszakban jelentősen csökkentette az EUR alapú üzemeltetési díj bevétel arányát és a bérleti szerződések módosításával a bérlők nagy részénél fokozatosan áttért a forint alapú számlázásra. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az HUF/EUR árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.

Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat

A WING Csoport ingatlan portfolióján belül a bérleti szerződések lejáratá évente a szerződések 7-13%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési munkatársak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáró szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 1-2%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.

A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport működésének belső feltételei (tőke, munkaerő) biztosítottak, külső környezete stabil, pozitív. A fejlesztési és befektetési tevékenység bővülésével párhuzamosan zajló, előkészítés alatt álló akvizíciókhoz szükséges banki finanszírozás az eddigi és új partnerektől rendelkezésre áll. A szabályozási környezet kiszámíthatóan működik. A WING Csoport értékesítési piacai, mind a bérlők, mind a befektetők terén erősek és bővülnek. Így a meglévő és fejlesztés alatt álló ingatlanprojektek bérbeadása, illetve esetleges eladása várhatóan a terveknek megfelelően fog lezajlani. A Csoport működésében egyedüli kockázati tényezőként az építőipari kapacitások szűkös kínálata és ennél fogva az árak és a vállalási határidők növekedése jelentkezik. A WING Csoport jelenleg futó beruházásait ezek a kockázatok nem érintik, de az előkészítés alatt levő projektek estében fokozott figyelmet kell fordítani e kockázatok megfelelő kezelésére.

PÉNZÜGYI ELEMZÉS***EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK***

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege 11.325.536 ezer Ft-tal meghaladja az előző év azonos időszakában elszámolt befektetésből származó bevétel összegét. A jelentős növekedést egyrészt a befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalat üzletrészeinek értékesítése, másrészt a bérleti díjből származó bevételek növekedése okozza. A bérleti díjből származó bevételek összege 1.751.903 ezer Ft-tal meghaladta az előző év azonos időszakában kimutatott összeget.

Az árbevétel féléves összege 406%-kal, 5.999.477 ezer Ft-tal meghaladja az előző év azonos időszakának összegét. Ennek legfőbb oka az ingatlan üzemeltetés árbevételének jelentős növekedése, melyet a NEO Property Services Zrt. részvényei további 51%-ának közvetett megvásárlása eredményezte.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek az árbevétel és a befektetésből származó bevétel növekedésével egyidejűleg növekedett.

A személyi jellegű ráfordítások a létszám jelentős növekedése – főként a NEO Property Services Zrt. részvényei további 51%-ának közvetett megvásárlása, ezáltal a konszolidációs körbe történt bevonása – miatt növekedtek az előző év azonos időszakához képest. A létszám bővítését a folyamatban lévő és tervezett fejlesztési projektek indokolták. A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma így 737 fő, amelyből 562 fő a NEO Property Services Zrt. munkavállalóinak létszáma.

A fenti tételek eredményeként a WING Csoport tárgyidőszaki EBITDA összege jelentősen, 17.800.316 ezer Ft-tal meghaladja az előző év azonos időszakának eredményét.

A WING Csoport finanszírozási ráfordításainak összege 632.156 ezer Ft-tal magasabb 2019. első félévben, mint 2018. első félévben, a 45%-os növekedés oka a hitelállomány jelentős növekedése. A WING Csoport hitelállománya a vásárolt leányvállalatok, valamint a vásárolt befektetési célú ingatlanok, továbbá az értékesített befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek visszafizetései miatt együttesen növekedett. A tárgyidőszakban a felvett hitelek összege 11.322.499 ezer Ft, a tárgyidőszakban visszafizetett hitelek összege 3.088.619 ezer Ft.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek – fordulónapon, így 2019. június 30-án is a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártértékelési különbözeteként a WING Csoport 876.049 ezer Ft veszteséget mutat ki az évközi beszámolóban.

MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értékének nettó 14.200.848 ezer Ft összegű növekedését több tényező együttesen eredményezte, melyek közül a legjelentősebb tételek: i) A beruházások értékének növekedése és a vásárolt befektetési célú ingatlanok értéke 27.162.371 ezer Ft összegű növekedése. ii) A leányvállalatok értékesítése következtében kivezetett eszközök nettó értéke 9.811.869 ezer Ft. iii) A befektetési célú ingatlanokra és tárgyi eszközökre a tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenési leírás összege 3.538.188 ezer Ft.

A forgóeszközök állományának csökkenésének oka a készletek állományának csökkenése, a vevők és egyéb követelések állományának növekedése. A készletek állománya az eladásra tartott ingatlanok értékesítése miatt csökkent jelentősen, mely csökkenést ellentételezett a folyamatban lévő lakóprojektek készletek közé aktivált költségeinek növekedése. A WING Csoport pénzeszközeinek értéke 2019. június 30-án 34.607.841 ezer Ft.

A saját tőke állománya a tárgyévi átfogó eredmény (29.104.128 ezer Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (-5.872.070 ezer Ft), valamint a társult vállalkozásokban megvalósult tőkeemelés (1.127.000 ezer Ft) miatt 2019. első félévben összesen 24.359.059 ezer Ft-tal növekedett.

A hitelek teljes összege 8.243.880 ezer Ft-tal növekedett 2018. december 31-hez képest. A rövid lejáratú hitelek aránya némileg csökkent, a rövid lejáratú hitelek 4%-kal, míg a hosszú lejáratú hitelek összege 7%-kal növekedett. A rövid lejáratú hitelek a beruházási és fejlesztési hitelek éven belül esedékes összegét tartalmazzák.

A WING Csoport 2018. június 30-án 4.739.604 ezer Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2018. december 31.: 3.612.374 ezer Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye, tehát tartalmazza az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbséget nettó jelenértékét.

A WINGHOLDING Zrt. pénzügyi beszámolója lefedi a Társaság és a Társaság közvetlen és közvetett tulajdonában lévő leányvállalatainak teljes tevékenységét. Az évközi beszámoló a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok figyelembe vételével készült. A 2019. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó pénzügyi beszámoló adatai nem auditáltak.

Soron kívüli tájékoztatások

(2019. január 1. – 2019 június 30. között megjelent tájékoztatások)

<i>Dátum</i>	<i>Hír típusa</i>	<i>Rövid tartalom</i>
2019. február 1.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan akvizíció
2019. február 5.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan akvizíció
2019. február 18.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész akvizíció
2019. február 27.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása
2019. február 27.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész értékesítés és hitel visszafizetés
2019. április 17.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan akvizíció és hitelszerződés aláírása
2019. április 18.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan értékesítés
2019. április 30.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitel visszafizetés
2019. április 30.	Rendkívüli tájékoztatás	Közgyűlés napirendi pontjai
2019. május 15.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása
2019. május 21.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvényprogram
2019. május 22.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész értékesítés
2019. június 24.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvényprogram

ESEMÉNYEK

Szerémi Irodaház megvásárlása

A WING csoport a 2015. évben kötött előszerződéses kötelezettsége alapján, 2019. január 31-én a Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alapon keresztül megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt-től a 1117 Budapest, Szerémi út 4. (illetve Kaposvár utca 3-11.) szám alatt található 12.000 m² bérbeadható területtel rendelkező irodaház ingatlant, melynek bérlőkkel való feltöltése lendületesen halad.



Infopark B, C, I Irodaházak megvásárlása

A WING Csoport 2019. február 4-én a Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor V. Ingatlan Befektetési Alapon keresztül megvásárolta az Infopark B, C, I Irodaházakat (1117 Budapest, Magyar Nobel-díjasok útja). A három irodaház összes bérbeadható területe 30.100 m², az üres területek bérbeadása dinamikusán folyik.

Az akvizíció finanszírozásához a Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap 2019. február 26-án hitelszerződést írt alá a HYPO NOE Landesbank und Niederösterreich und Wien AG-vel (A-3100 St. Pölten, Hypogasse 1, Ausztria) 29.000.000,- euró keretösszegben.

B épület



C épület



I épület



Telekingatlannal rendelkező S-Hotel Fejlesztő Kft. megvásárlása



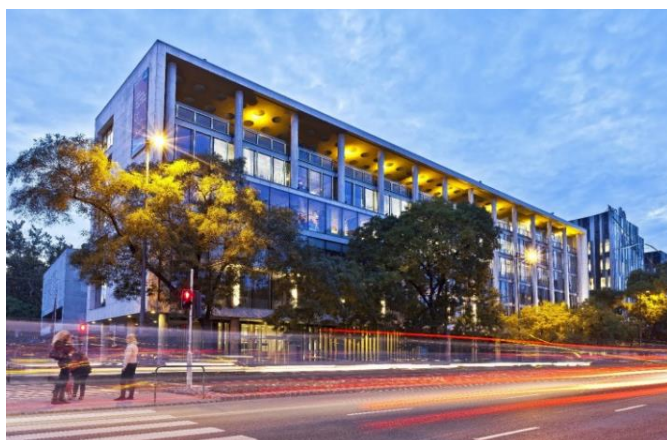
A WING Csoport közvetlen tulajdonában lévő WINGPROP Zrt. megvásárolta a Budapest IX. kerületében telekingatlannal rendelkező S-HOTEL Fejlesztő Kft. 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát. A területre egy 5.600 m²-es, 170 szobás szálloda fejlesztése van tervben, mely előkészítés alatt áll.

V175 Irodaház Kft. értékesítése

A WING Csoporthoz tartozó WINGPROP Zrt. Üzletrész Adásvételi Szerződéssel 2019. február 26-án értékesítette a tulajdonában lévő V175 Irodaház Kft. 100%-os mértékű üzletrészeinek tulajdonjogát (bérbeadható terület 7.600 m²), és ezzel egyidejűleg a CIB Bank Zrt. felé visszafizetésre került a Társaság fennálló hitele.



Liget Center irodaház megvásárlása



A WING Csoport közvetett tulajdonában lévő Propwin Ingatlanfejlesztő Kft. megvásárolta a természetben 1068 Budapest, Dózsa György út 84/A szám alatt található Liget Center irodaházat, amely 100%-os kihasználtság mellett 7.000 m² bérbeadható területtel és továbbá 3.800 m² fejlesztési potenciállal rendelkezik.

Az akvizíció finanszírozására a Propwin Kft. a Raiffeisen Bank Zrt-től 9.000.000,- EUR összegű hitelt vett fel.

Krisztina 55 irodaház értékesítése

A WING Csoporhoz tartozó Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Boreasz Ingatlan Befektetési Alapon keresztül értékesítette a 1013 Budapest, Krisztina körút 55. szám alatt található és 20.700 m² bérbeadható területtel rendelkező Irodaház ingatlant.

**NEO Property Services Zrt. megvásárlása**

A WING Zrt. 2019. áprilisában megszerezte az Elitur Invest Zrt. részvényeinek kizárólagos tulajdonjogát, mely tranzakció eredményeként a Strabag Property and Facility Services Zrt.-ben meglévő 49%-os részesedését 100%-ra emelte. A nagyságrendileg 20 Mrd Ft árbevételű cég a továbbiakban NEO Property Services Zrt. néven folytatja a tevékenységét.

Wingprojekt 6 Kft. hitel visszafizetés

A WING Csoport tulajdonában lévő WINGPROJEKT 6 Kft. a 2018. decemberben a projektet finanszírozó MHB-BANK AG-val (székhely: Niedenau 61-63, 60325 Frankfurt am Main, Németország) kötött megállapodása szerint a bankkal fennálló hiteljogviszonyát 2019. április 24-én teljes egészében lezárta a teljes hitelösszeg visszafizetésével.

Lakóprojekt finanszírozási szerződés aláírása

A WING Csoporthoz tartozó Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap projektfinanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel 2.920.000.000,- forint keretösszegben a Metropolitan Garden lakófejlesztés finanszírozására.

A kölcsön célja a 107 lakásos Metropolitan Garden lakófejlesztés finanszírozása.

Wingprojekt 6 Kft. értékesítése

A WING Csoporthoz tartozó WING Zrt. Üzletrész Adásvételi Szerződéssel 2019. május 21-én értékesítette a tulajdonában lévő Wingprojekt 6 Kft. 100%-os mértékű üzletrészének tulajdonjogát, amely Társaság tulajdonában áll a Corvinus Oktatási Épület és Studium Irodaház.

Újabb kötvényprogram indítása

A WING Csoport 2019. első felében újabb kötvényprogram elindításáról döntött, melyet a Magyar Nemzeti Bank 2019. július 2. napján kelt határozatával engedélyezett. A „WINGHOLDING 2019- 2020. évi Kötvényprogram” elnevezésű program 100.000.000 EUR keretösszegű, 3-10 éves futamidejű, változó vagy fix kamatozású kötvények kibocsátására vonatkozik.

2019. július 9-én három részkibocsátás történt (001 sorozat), melyek során a WINGHOLDING Zrt. minden aukciós vételi ajánlatot elfogadott:

- 60.787 db, 60.787.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2022/I kötvény került kibocsátásra.
- 21.250 db, 21.250.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2024/I kötvény kerül kibocsátásra.
- 383.100 db, 3.831.000.000 HUF össznévértékű WINGHOLDING 2024/II kötvény került kibocsátásra.

A 001 sorozat össznévértéke összesen 94 millió EUR. 2019 folyamán a Csoport még egy részkibocsátást tervez az engedélyezett keretet kihasználva.

LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉSEK

Kassák Residence

A WING Csoport 2017-ben üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette. Első projektje a XIII. kerületben megvalósuló, három ütemből álló fejlesztés, melynek első üteme a Kassák Residence.

2018. áprilisában a 232 lakásból álló I. ütem építési munkálatai megkezdődtek, folynak a falazási, gépészeti, valamint elektromos alapszerelési munkák. A lakások átadása 2019. negyedik negyedévében megtörténik. 2019. júniusig 208 lakás előértékesítésére került sor.



Metropolitan Garden

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

Az egy ütemből álló fejlesztés során 107 darab lakás fejlesztése történik, összesen nettó 6.700 m² értékesíthető területtel.

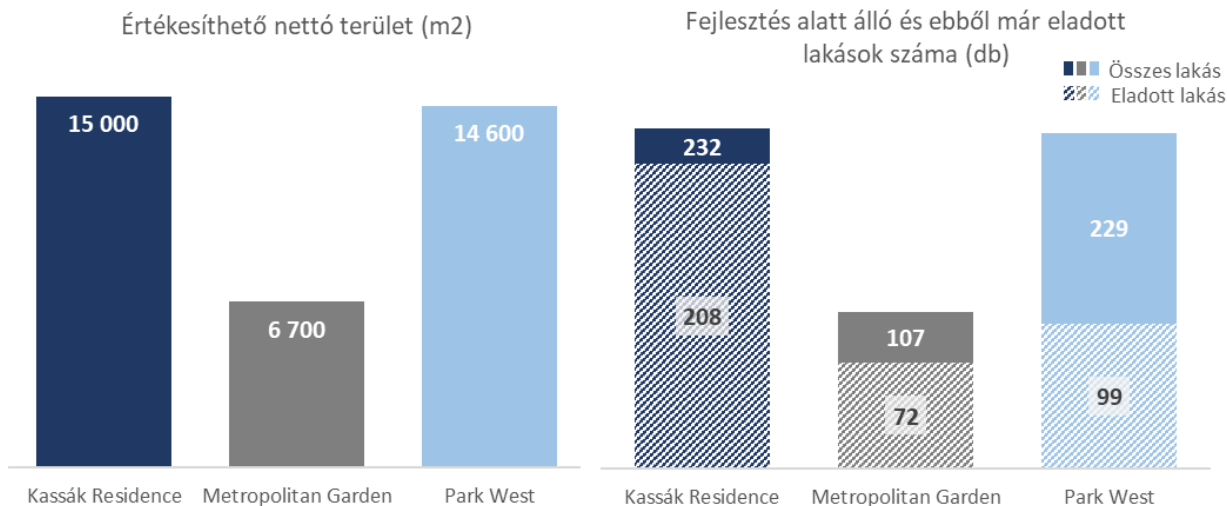
2019. júniusig 72 lakás előértékesítésére került sor.

Park West

2019. januárban elindult a WING Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje Joint Venture formában a Shael Ingatlanforgalmazó és Befektető Kft.-vel közös cégben. A három ütemből álló lakásfejlesztés teljes értékesíthető területe 14.600 m². A 2019-ben alapított Living Szabolcs Kft.-t célja az ingatlanon tervezett 229 lakást magába foglaló I. ütem keretein belül a Park West lakóingatlanfejlesztési projekt megvalósítása. A projekt cég építési engedéllyel rendelkezik, a fejlesztés 2019 első felében elindult, az átadás várhatóan 2021 első felében megtörténik. 2019. júniusig 99 lakás előértékesítésére került sor.



A lakásfejlesztési projektek értékesítésének eredményei, 2019 első félév



JELENTŐSEBB ÚJ BÉRLETI SZERZŐDÉSEK ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS HOSSZABBÍTÁSOK**Login Business Park**

A bővülések és új bérbeadások eredményeként (pl. Power Pak Kft, Furlab Kft.) tovább növekedett a park kihasználtsága a raktár és az iroda területeken egyaránt.

**East Gate Business Park**

A park legutóbb elkészült B2 csarnokában újabb bérbeadások történtek: a Lear Hungary Kft. és a Sky Edvanced Kft. írtak alá szerződéseket, 90% fölé emelve a csarnok raktárterületeinek bérbeadottságát. A park korábban megépült csarnokai továbbra is közel 100%-os kihasználtsággal működnek, továbbá folyamatban van a 25.000 m² bérbeadható területtel rendelkező C épület fejlesztése is.

Infopark B, C és I épületek

A három épületből álló irodaház portfolió bérbeadottsága az ingatlan 2019. februári megvásárlását követően folyamatosan nő. Az első félévben új bérlőként a Szentkirályi-Kékkúti Ásványvíz Kft., a Pöyry Erőterv Zrt. és a Siemens Mobility Kft. vette birtokba bérleményét.



Szerémi Irodaház

A 2019. januárban bérlő nélkül megvásárolt irodaház bérbeadottsága az év első felében dinamikusabban növekedett. A Csoport bérleti szerződést írt alá a Bp. és Pest megyei Mérnöki Kamarával, az Invenshure Hungary Kft-vel, az MBtech Hungary Kft-vel, a Magyar Mérnöki Kamarával, a GNOCCO Kft-vel és a Magyar Telekom Nyrt-vel.

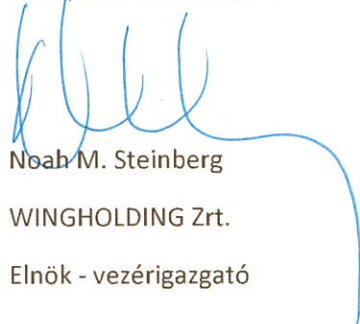


Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WING csoport 2019. első félévi eredményeit tartalmazó jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készült, továbbá valós és megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az összevont vezetőségi jelentés megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralévő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. féléves összevont pénzügyi beszámolója lefedi a WINGHOLDING Zrt. és a WING Csoport tevékenységének egészét, és az évközi beszámoló a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási standardok figyelembe vételével készült, továbbá a 2019. június 30-vel végződő időszakra vonatkozó pénzügyi beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2019. szeptember 30.



Noah M. Steinberg
WINGHOLDING Zrt.
Elnök - vezérigazgató

WINGHOLDING
Ingalanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2019. június 30.

Az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

TARTALOM

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	23
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG	24
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA	26
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS	27
JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ	29
1. Általános információ	29
2. Lényegesebb számviteli elvek	29
3. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai	36
4. Befektetésből származó bevétel	37
5. Árbevétel	37
6. Szegmens információk	38
7. Jövedelemadók	41
8. Ingatlanok, gépek és berendezések	42
9. Befektetési célú ingatlanok	43
10. Goodwill	45
11. Immateriális javak	45
12. Leányvállalatok	45
13. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban	47
14. Egyéb eszközök	48
15. Készletek	48
16. Vevők és egyéb követelések	49
17. Felhalmozott eredmény és osztalék	49
18. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka	49
19. Nem ellenőrző részesedések	49
20. Hitelek	50
21. Tartozások kötvénykibocsátásból	50
22. Egyéb pénzügyi kötelezettségek	51
23. Céltartalékok	51
24. Egyéb kötelezettségek	52
25. Szállítók és egyéb kötelezettségek	52
26. Pénzügyi instrumentumok	52
27. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	54
28. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	55
29. Pénz és pénz-egyenértékesek	55
30. Üzleti kombinációk	55
31. Operatív lízingszerződések	55
32. Beszámolási időszakot követő események	56
33. Az évközi pénzügyi kimutatások jóváhagyása	56

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

A 2019. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált)	Jegyzet	2019. június	2018. június
		30-án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft	30-án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft módosított
Folytatódó tevékenységek			
Befektetésből származó bevétel	4	32.038.430	20.712.894
Árbevétel	5	7.476.059	1.476.582
Egyéb bevételek és ráfordítások		-560.567	-1.179.528
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-2.606.982	-459.380
Értékcsökkenés és amortizáció	8, 9	-3.538.188	-1.768.011
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	27	-1.788.265	-584.235
Finanszírozási költségek (nettó)		-2.042.036	-1.409.880
Igénybevett szolgáltatások		-3.325.027	-1.477.036
Egyéb költségek		-229.628	-360.414
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	12	6.441.479	1.516.300
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény		31.865.275	16.467.292
Nem realizált árfolyamnyereség / árfolyamveszteség		-876.049	-3.361.032
Adózás előtti eredmény		30.989.226	13.106.260
Jövedelemadó	7	-859.318	-253.294
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből		30.129.908	12.852.966
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		30.129.908	12.852.966
Egyéb átfogó eredmény			
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	17	-1.127.230	-936.135
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	17	-1.025.780	-851.882
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		29.104.128	12.001.084
Az eredményből			
A Társaságra jutó rész		28.400.583	12.869.560
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	18	1.729.325	-16.594
		30.129.908	12.852.966
Az összes átfogó eredményből			
A Társaságra jutó rész		27.374.803	12.017.678
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		1.729.325	-16.594
		29.104.128	12.001.084

A 30-57. oldalon közölt jegyzetek az évközi konszolidált kimutatások elválaszthatatlan részét képezik

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG2019. június 30-án
(nem auditált)

	Jegyzet	2019.06.30 nem auditált ezer Ft	2018.12.31 ezer Ft
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	8	3.942.040	4.095.397
Befektetési célú ingatlanok	9	144.420.330	130.066.125
Goodwill	10	2.291.227	859.920
Immateriális javak	11	10.187.197	77.055
Befektetések társult vállalkozásokban	13	227.743	5.874.445
Halasztott adó eszközök	7	1.184.706	1.595.509
Befektetett eszközök összesen		<u>162.253.243</u>	<u>142.568.451</u>
Forgóeszközök			
Készletek	15	6.885.948	11.368.379
Vevők és egyéb követelések	16	14.116.298	10.419.040
Adókövetelések	7	263.919	213.602
Egyéb eszközök	14	3.260.261	1.701.910
Készpénz és bankszámlák	29	34.607.841	38.594.374
Forgóeszközök összesen		<u>59.134.267</u>	<u>62.297.305</u>
Eszközök összesen		<u>221.387.510</u>	<u>204.865.756</u>

A 30-57. oldalon közölt jegyzetek az évközi konszolidált kimutatások elválaszthatatlan részét képezik

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG2019. június 30-án – folytatás
(nem auditált)

	Jegyzet	2019.06.30	2018.12.31
		nem auditált	
		ezer Ft	ezer Ft
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke		5.000	5.000
Tartalékok	18	-1.095.987	-70.207
Felhalmozott eredmény	17	52.646.398	30.117.885
A Társaságra jutó tőke		51.555.411	30.052.678
Nem ellenőrző részesedések	19	3.365.152	508.827
Saját tőke összesen		54.920.563	30.561.505
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek	20	112.849.429	105.085.487
Tartozások kötvénykibocsátásból	21	10.981.918	10.913.014
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	22	3.820.618	2.603.529
Halasztott adó kötelezettségek	7	1.980.909	1.071.228
Céltartalékok	23	1.213.038	1.117.460
Egyéb kötelezettségek	24	2.243.475	2.283.399
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		133.089.387	123.074.117
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	25	18.476.110	28.424.703
Hitelek	20	13.085.090	12.605.152
Tartozások kötvénykibocsátásból	21	0	8.431.921
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	22	918.986	1.008.845
Adókötelezettségek	7	174.441	89.538
Céltartalékok	23	355.246	407.512
Egyéb kötelezettségek	24	367.687	262.463
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		33.377.560	51.230.134
Összes kötelezettség		166.466.947	174.304.251
Források összesen		221.387.510	204.865.756

A 30-57. oldalon közölt jegyzetek az évközi konszolidált kimutatások elválaszthatatlan részét képezik

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

a 2019. június 30-
án végződő 6
hónapról
(nem auditált)

	Jegyzett tőke	Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka	Felhalmozott eredmény	A Társaságra jutó	Nem ellenőrző részeselek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Egyenleg 2017.12.31-én	5.000	180.307	30.066.220	30.251.527	277.645	30.529.172
Tárgyévi átfogó eredmény	0	-851.882	12.869.560	12.017.678	-16.594	12.001.084
Osztalék	0	0	-11.441.047	-11.441.047	0	-11.441.047
Leányvállalati részeselek értékesítése	0	0	-427.262	-427.262	0	-427.262
Egyenleg 2018.06.30-án nem auditált	5.000	-671.575	31.067.471	30.400.896	261.051	30.661.947
Egyenleg 2018.12.31-én	5.000	-70.207	30.117.885	30.052.678	508.827	30.561.505
Tárgyévi átfogó eredmény	0	-1.025.780	28.400.583	27.374.803	1.729.375	29.104.128
Osztalék	0	0	-5.872.070	-5.872.070	0	-5.872.070
Tőkeemelés	0	0	0	0	1.127.000	1.127.000
Egyenleg 2019.06.30-án nem auditált	5.000	-1.095.987	52.646.398	51.555.411	3.365.152	54.920.563

A 30-57. oldalon közölt jegyzetek az évközi konszolidált kimutatások elválaszthatatlan részét képezik

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁSA 2019. június 30-án végződő 6 hónapról
(nem auditált)2019. június 30-
án végződő 6
hónap
nem auditált
ezer Ft2018. június 30-
án végződő 6
hónap
nem auditált
ezer Ft**Működési cash-flow**

Tárgyévi eredmény	29.104.128	12.001.084
Eredményben elszámolt jövedelemadó- ráfordítás + / bevétel -	859.318	253.294
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-6.441.479	-825.891
Eredményben elszámolt negatív goodwill	-396.843	0
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	2.042.036	1.409.880
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-114.434	70.410
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó bevétel - / veszteség +	1.025.780	851.882
Vevőkövetelésekre elszámolt értékvesztés változása	139.249	-4.201
Céltartalékok növekedése + / csökkenése -	43.312	-1.502
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	3.538.188	1.768.011
Külföldi devizák átváltási nyeresége - / vesztesége +	962.021	3.361.032
Leányvállalati részesedések értékesítése	0	-427.262
	<u>30.761.276</u>	<u>18.456.737</u>
A működőtőke változásai		
Vevők és egyéb követelések növekedése - / csökkenése +	1.529.797	4.494.858
Készletek növekedése - / csökkenése +	5.040.145	-10.898
Egyéb eszközök növekedése - / csökkenése +	-1.710.192	-2.424.295
Szállítók és egyéb kötelezettségek csökkenése	-6.801.877	-40.025
Egyéb kötelezettségek csökkenése - / növekedése +	65.300	1.612.097
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	<u>28.884.449</u>	<u>22.088.474</u>
Finanszírozási ráfordítások	-2.042.036	-1.409.880
Fizetett jövedelemadó	-248.299	556.738
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	<u>26.594.114</u>	<u>21.235.232</u>

Befektetési tevékenységből származó cash-flow

Hosszú lejáratra elhelyezett pénzeszközök kifizetése - / visszafizetése +	0	-90.000
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök - / visszafizetés +	-5.406.701	3.186.963
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék	0	1.576.400
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-27.162.371	-29.915.421
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	1.359.092	0
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-29.521	-3.529
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	-5.972.542	-12.469.993
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	16.550.234	15.307.683
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	<u>-20.661.809</u>	<u>-22.407.897</u>

A 30-57. oldalon közölt jegyzetek az évközi konszolidált kimutatások elválaszthatatlan részét képezik

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁSA 2019. június 30-án végződő 6 hónapról – folytatás
(nem auditált)

	2019. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált	2018. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzügyi műveletekből származó cash-flow		
Tőkeemelés bevétele	1.127.000	0
Hitelfelvétel	11.322.499	38.628.892
Hiteltörlesztés	-8.229.222	-24.667.548
Kötvénytartozás visszafizetése	-8.363.017	0
Fizetett osztalék	-5.872.070	-11.441.047
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	<u>-10.004.810</u>	<u>2.520.297</u>
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +	<u>-4.072.505</u>	<u>1.347.732</u>
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	<u>38.594.374</u>	<u>19.430.799</u>
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre	85.972	-
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	<u>34.607.841</u>	<u>20.778.531</u>

A 30-57. oldalon közölt jegyzetek az évközi konszolidált kimutatások elválaszthatatlan részét képezik

JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

1. Általános információ

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „WINGHOLDING Zrt.” vagy „Társaság” vagy a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő leány-, társult- és közös vezetésű vállalkozásokkal együttesen „Csoport”) Magyarországon bejegyzett, ingatlan befektetéseket érdeklő részvénytársaság. A Társaság és leányvállalatainak tevékenységi körének bemutatását a 14. számú jegyzet tartalmazza. A Társaság székhelye a 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatt található a Társaság cégjegyzékszáma 01-10-046503. A WINGHOLDING Zrt. fő részvényese a DAYTON-Invest Kft. A DAYTON-Invest Kft. egyszemélyes végső tulajdonosa Veres Tibor.

2. Lényegesebb számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A mérlegkészítés alapja

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

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

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

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

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

2.2 A konszolidáció alapja

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

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

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

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

2.3 Devizanemek közötti átszámítás

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

2.4 Üzleti kombinációk

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

2.5 Befektetés társult vállalkozásokban

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

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

2.6 Befektetés közös vezetésű vállalkozásokban

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

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

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

2.7 Goodwill

Egy üzleti kombináció során megszerzett goodwill az ellenőrzési jog megszerzésének napján (a felvásárlás napján) kerül elszámolásra eszközként. A goodwill elszámolt értéke a kifizetett ellenértéknek, a felvásárolt társaságban fennálló nem ellenőrző részesedés értékének, valamint a felvásárló által a felvásárolt vállalkozásban korábban

esetlegesen birtokolt tőkerészesedés értékének összegéből a felvásárolt azonosítható eszközök és az átvállalt kötelezettségek felvásárláskor nyilvántartott összegének egyenlegét meghaladó résszel egyenlő.

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

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

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

2.8 Árbevétel

2.8.1 Üzemeltetés és szolgáltatásnyújtás árbevétele

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

2.8.2 Befektetésből származó bevétel

2.8.2.1 Osztalék- és kamatjövedelem

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

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

2.8.2.2 Bérleti díjból származó bevétel

A Csoport operatív lízingek árbevételének elszámolásával kapcsolatos politikája a 2.10.1. pontban kerül bemutatásra.

2.9 Beruházási szerződések

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

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

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

2.10 Lízingügyletek

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

2.10.1 A Csoport, mint lízingbe adó

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

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

2.10.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

2.11 Külföldi pénznemek

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

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

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

2.12 Hitelfelvételi költségek

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

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

2.13 Adófizetési kötelezettség

A vállalkozási jövedelemadó-ráfordítást a fizetendő és a halasztott adó összege alkotja. A társasági adó kulcsa az egyedi adóalap 9%-a.

2.13.1 Tárgyévi adó

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

2.13.2 Halasztott adó

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

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

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

2.13.3 Tárgyidőszaki fizetendő és halasztott adó

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

2.14 Ingatlanok, gépek és berendezések

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

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

A saját tulajdonú földterületek esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra.

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

Az értékcsökkenési leírás elszámolása a lineáris módszer alkalmazásával történik az eszköz becsült hasznos élettartama alatt, mégpedig az eszköz maradványértékkel csökkentett bekerülési értékének vagy átértékelt értékének a ráfordításként történő leírásával. Saját tulajdonú földterületek és folyamatban lévő beruházások esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra. A becsült hasznos élettartam, a maradványértékek, és az

értékcsökkenési elszámolási módszer minden év végén felülvizsgálatra kerül, és a becslések bármely változásának hatását a jövőre nézve kerül figyelembe vételre.

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

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

2.15 Befektetési célú ingatlanok

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

2.16 Immateriális javak

2.16.1 Külön beszerzett immateriális javak

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

2.16.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

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

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

2.17 Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

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

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

2.18 Készletek

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

2.19 Céltartalékok

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

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

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

2.20 Pénzügyi eszközök

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

2.20.1 Lejáratig tartandó értékpapírok

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

2.20.2 Értékesíthető pénzügyi eszközök

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

2.20.3 Adott kölcsönök és követelések

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

2.20.4 Pénzügyi eszközök értékvesztése

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

2.21 Tartozások kötvénykibocsátásból

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

2.22 Származékos pénzügyi instrumentumok

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

A pozitív valós értékű derivatívák pénzügyi eszközként, míg a negatív valós értékűek pénzügyi kötelezettségként kerülnek elszámolásra. A származékos pénzügyi instrumentumok a befektetett eszközök és hosszú lejáratú kötelezettségek között kerülnek kimutatásra, ha az instrumentum fennmaradó lejáratú ideje meghaladja a 12

hónapot, és nem várható 12 hónapon belül realizáció. Egyéb származékos ügyletek a forgóeszközök illetve rövid lejáratú kötelezettségek között kerülnek bemutatásra.

A Csoport a 21. számú jegyzetben az egyéb pénzügyi kötelezettségek között kimutatott valós értéken nyilvántartott származékos ügyletek (kamat-swap ügyletek) értékeként a jövőbeni becsült piaci kamatlábon számított kamatfizetések diszkontált nettó jelenértéke, valamint a rögzített kamatfizetések diszkontált nettó jelenértéke közötti különbséget mutatja ki.

3. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai

A Csoport számviteli politikáinak (lásd a Jegyzetek 2. pontját) alkalmazása során a vezetésnek döntéseket, becsléseket és feltételezéseket kell tennie azon eszközök és kötelezettségek nyilvántartási értéke tekintetében, amelyek más forrásokból nem nyilvánvalóak. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és más, relevánsnak minősített tényezőkön alapulnak. A tényleges eredmények eltérhetnek ezen becslésektől.

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

3.1 Goodwill

A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez goodwillt rendeltek hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash-flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

A goodwill nyilvántartási értéke a beszámolási időszak végén 2.291.227 ezer Ft, értékvesztést a Csoport a goodwill összegére vonatkozóan nem számolt el.

3.2 Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok hasznos élettartama

A 2.14 és a 2.15 pontoknak megfelelően a Csoport minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálja a tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok hasznos élettartamát. A pénzügyi év során a Csoport nem állapított meg olyan ténytet, amely indokoltta tette volna az eszközök becsült hasznos élettartamának megváltoztatását.

4. Befektetésből származó bevétel

	2019. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2018. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Bérleti díjakból származó bevétel		
Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	6.800.976	5.049.074
	<u>6.800.976</u>	<u>5.049.074</u>
Befektetések értékesítésének eredménye		
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	25.237.454	15.663.820
	<u>25.237.454</u>	<u>15.663.820</u>
	<u>32.038.430</u>	<u>20.712.894</u>

5. Árbevétel

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

	2019. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált	2018. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Ingatlan üzemeltetés árbevétele	4.222.231	120.800
Szállodai szolgáltatás árbevétele	687.732	520.413
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	1.980.763	422.129
Tervezői, építésmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	146.615	265.920
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	107.322	141.412
Alapkezelői tevékenység árbevétele	331.396	5.908
	<u>7.476.059</u>	<u>1.476.582</u>

6. Szegmens információk

Vezetési szempontból a Csoport hét fő szegmensre osztható:

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

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

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

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

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

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

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

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

WINGHOLDING ZRT. - Féléves jelentés, 2019 első félév

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2019. június 30-án végződő időszakról	Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés	Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés	Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés	Ingatlan kivitelezés	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés	Szegmensek közötti kiszűrések	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	28.418.546	1.757.249	1.862.635	0	0	0	0	0	32.038.430
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	70.756	1.835	5.331	0	0	0	0	-77.922	0
Befektetési célú bevétel összesen	28.489.302	1.759.084	1.867.966	0	0	0	0	-77.922	32.038.430
Csoporton kívülről származó árbevétel	747.407	296.929	184.488	687.732	1.980.763	3.578.740	0	0	7.476.059
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	26.067	275	1.831	0	0	1.992.483	0	-2.020.656	0
Árbevétel összesen	773.474	297.204	186.319	687.732	1.980.763	5.571.223	0	-2.020.656	7.476.059
Adózás előtti eredmény	23.928.618	163.953	4.413.596	31.455	-327.150	3.070.312	-167.421	-124.137	30.989.226
Eszközök összesen	176.068.137	30.839.633	26.446.747	5.054.056	1.538.449	160.368.708	9.284.750	-188.212.970	221.387.510
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	166.864.863	29.198.635	30.999.633	4.631.854	3.721.557	110.605.478	4.753.506	-184.308.579	166.466.947
Értékcsökkenés és amortizáció	-1.912.459	-715.134	-707.375	-65.780	0	-136.997	-443	0	-3.538.188
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	0	0	4.191.625	-4.990	0	2.254.844	0	0	6.441.479
Részesedések társult vállalkozásokban	0	0	0	167.010	0	60.733	0	0	227.743

WINGHOLDING ZRT. - Féléves jelentés, 2019 első félév

**Működési szegmensekhez
kapcsolódó kiegészítő
pénzügyi információk a
2018. június 30-án végződő
időszakról**

	Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés	Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés	Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés	Ingatlan kivitelezés	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés	Szegmensek közötti kiszűrések	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	17.970.391	1.512.389	1.230.114	0	0	0	0	0	20.712.894
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Befektetési célú bevétel összesen	17.970.391	1.512.389	1.230.114	0	0	0	0	0	20.712.894
Csoporton kívülről származó árbevételek	-92.021	138.232	106.342	520.413	422.129	381.487	0	0	1.476.582
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevételek	30.257	0	0	0	0	635.267	0	-665.524	0
Árbevételek összesen	-61.764	128.232	106.342	520.413	422.129	1.016.754	0	-665.524	1.476.582
Adózás előtti eredmény	13.954.438	-598.154	-1.296.486	-232.704	-72.641	1.527.839	-32.092	-143.940	13.106.260
Eszközök összesen (2018.12.31.)	139.526.972	25.527.554	27.338.011	3.758.168	1.005.683	143.387.400	4.238.586	-139.916.618	204.865.756
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek (2018.12.31.)	140.315.196	28.185.693	31.419.751	3.614.639	2.811.281	104.198.698	2.158.921	-138.399.928	174.304.251
Értékcsökkenés és amortizáció	-855.217	-378.323	-449.335	-57.362	0	-27.729	-45	0	-1.768.011
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	1.132.175	0	159.115	0	0	225.010	0	0	1.516.300
Részesedések társult vállalkozásokban (2018.12.31.)	226.275	0	2 199.468	172.000	0	3.276.702	0	0	5.874.445

7. Jövedelemadók

7.1 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2019.06.30	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	263.919	213.602
	<u>263.919</u>	<u>213.602</u>
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	174.441	89.538
	<u>174.441</u>	<u>89.538</u>

7.2 Halasztott adók egyenlege

	2019.06.30	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Átmeneti eltérések adóhatása		
Tárgyi eszközök értékcsökkenés eltérése	-2.447.928	-1.718.654
Kamat-swap ügyletek	426.564	325.114
Elhatárolt nem realizált árfolyamveszteség	0	26.599
Céltartalékok	16.733	16.882
Kétes követelések	28.520	20.659
Halasztott bevételek	-71.521	-71.521
	<u>-2.047.582</u>	<u>-1.400.921</u>
Fel nem használt továbbvihető veszteség		
Továbbvihető veszteségre jutó adó	<u>1.251.379</u>	<u>1.925.202</u>
	<u>1.251.379</u>	<u>1.925.202</u>
Nettó halasztott adó eszköz	<u>-796.203</u>	<u>524.281</u>

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

	2019.06.30	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Halasztott adó eszközök	<u>1.184.706</u>	<u>1.595.509</u>
Halasztott adó kötelezettségek	<u>1.980.909</u>	<u>1.071.228</u>

8. Ingatlanok, gépek és berendezések

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	4.651.030	5.216.385
Halmozott értékcsökkenés	-708.990	-1.120.988
	<u>3.942.040</u>	<u>4.095.397</u>
Ingatlanok	3.113.587	3.104.363
Gépek és berendezések	828.453	991.034
Folyamatban lévő beruházások	0	0
	<u>3.942.040</u>	<u>4.095.397</u>

	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték				
Egyenleg 2017.12.31-én	1.196.043	1.431.998	269.389	2.897.430
Növekedés	2.567.983	624.908	2.923.502	6.116.393
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-3.192.891	-3.192.891
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-604.547	0	-604.547
	<u>3.764.026</u>	<u>1.452.359</u>	<u>0</u>	<u>5.216.385</u>
Egyenleg 2018.12.31-én	3.764.026	1.452.359	0	5.216.385
Növekedés	58.034	226.011	284.045	568.090
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-284.045	-284.045
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-849.400	0	-849.400
	<u>3.822.060</u>	<u>828.970</u>	<u>0</u>	<u>4.651.030</u>
Egyenleg 2019.06.30-án (nem auditált)	3.822.060	828.970	0	4.651.030

	Ingatlanok ezer Ft	Gépek és berendezések ezer Ft	Folyamatban lévő beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés				
Egyenleg 2017.12.31-én	512.353	345.584	0	857.937
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	147.310	162.332	0	309.642
Tárgyévben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás	0	0	0	0
Kivezetés	0	-46.591	0	-46.591
Egyenleg 2018.12.31-én	659.663	461.325	0	1.120.988
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	48.810	91.802	0	140.612
Tárgyévben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás	0	0	0	0
Kivezetés	0	-552.610	0	-552.610
Egyenleg 2019.06.30-án (nem auditált)	708.473	517	0	708.990
	Ingatlanok ezer Ft	Gépek és berendezések ezer Ft	Folyamatban lévő beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Nettó érték				
Egyenleg 2019.06.30-án (nem auditált)	3.113.587	828.453	0	3.942.040

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

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

9. Befektetési célú ingatlanok

	2019.06.30 nem auditált ezer Ft	2018.12.31 ezer Ft
Bekerülési érték	162.288.931	153.952.444
Halmazott értékcsökkenés	-17.868.601	-23.886.319
	144.420.330	130.066.125
Befektetési célú ingatlanok	136.308.759	128.983.459
Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	8.111.571	1.082.666
	144.420.330	130.066.125

	Befektetési célú ingatlanok	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	Összesen
	ezer Ft		ezer Ft
Bekerülési érték			
Egyenleg 2017.12.31-én	92.675.408	20.704.659	113.380.067
Növekedés	77.052.917	57.430.924	134.483.841
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	-77.052.917	-77.052.917
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-15.974.771	0	-15.974.771
Befektetési célú ingatlanok átsorolása készletek közé	-883.777	0	-883.777
Egyenleg 2018.12.31-én	152.869.778	1.082.666	153.952.444
Növekedés	20.133.466	27.162.371	47.295.837
Csökkenés eszközök aktiválása miatt		-20.133.466	-20.133.466
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-18.825.884	0	-18.825.884
Egyenleg 2019.06.30-án (nem auditált)	154.177.360	8.111.571	162.288.931

	Befektetési célú ingatlanok	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	Összesen
	ezer Ft		ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés			
Egyenleg 2017.12.31-én	19.317.693	0	19.317.693
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	5.038.529	0	5.038.529
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0
Kivezetés	-469.903	0	-469.903
Egyenleg 2018.12.31-én	23.886.319	0	23.886.319
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	3.293.087	0	3.293.087
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0
Kivezetés	-9.310.805	0	-9.310.805
Egyenleg 2019.06.30-án	17.868.601	0	17.868.601

Nettó érték

Egyenleg 2019.06.30-án (nem auditált)	136.308.759	8.111.571	144.420.330
--	-------------	-----------	-------------

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Épületek: 20 év

A Csoport tevékenységéből adódóan minősített eszközök finanszírozásához vesz igénybe külső forrást. Ezen hitelfelvetelek során fellépő, közvetlenül a minősített eszközökkel kapcsolatos hitelfelvételi költségeket 100%-ban aktiválja. A Csoport 2019. év első félév folyamán 152.427 ezer Ft (2018. év folyamán 446.235 ezer Ft) hitelfelvételi költséget aktivált.

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

általános céllal bevont külső finanszírozás, valamint az egyes minősített eszközök finanszírozási kapcsolat nem egyértelműen kimutatható, így az aktiválási rátával kapcsolatos további információk előállításának költsége aránytalanul magas lenne, így a WINGHOLDING Zrt. úgy ítélte meg, hogy emiatt ezen hitelfelvételi költségek nem alkalmasak az aktiválásra, ezért a tárgyidőszak eredményében költségként számolta el azokat.

10. Goodwill

	2019.06.30	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	2.291.227	859.920
Halmazott értékvesztés	0	0
	<u>2.291.227</u>	<u>859.920</u>

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	2019.06.30	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Ingyenfejlesztési és üzemeltetési tevékenység	2.286.896	602.683
Ingyen bérbeadási tevékenység	4.331	257.237
	<u>2.291.227</u>	<u>859.920</u>

A tárgyévben a goodwill értékével kapcsolatban értékvesztés elszámolás nem szükséges. Az értékesített ingatlanokkal kapcsolatban a Csoport 252.906 eFt goodwillt mutatott ki, amelyek az értékesítés során kivezetésre kerültek. A tárgyévi részesedések megvásárlásával kapcsolatban 1.684.213 eFt goodwill keletkezett.

11. Immateriális javak

A tárgyidőszakban a Csoport az immateriális javak közé 9.105.000 ezer Ft értékben aktivált jövedelmet termelő vevői szerződéseket, melyekhez a Csoport a Neo Property Services Zrt. részvényei további 51%-ának közvetett megszerzése révén jutott.

Az immateriális javak összege az IFRS 16 standard alkalmazása miatt 1.080.212 ezer Ft összegben tartalmaz eszközhasználati jogot

12. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2019.06.30-án a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2019.06.30	2018.12.31
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés építészmérnöki tevékenység	Magyarország	100,00	100,00
Aspectus Architect Zrt.	tevékenység	Magyarország	73,80	76,09
Aurora Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
BCE Universitas Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország		
Boreasz Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Bulmag Real Estate Food BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
C.3.I Management Food	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2019.06.30	2018.12.31
CS36 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
East Gate Business Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Ecoserwing Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Ecotrans Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Elitur Invest Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	0,00
Euréka Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	50,00	50,00
Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
Könyvespark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
KRAOT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
M43 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Máriássy Ház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
MOM-Park MFC Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	16,60
NEO Property Services Zrt.	építmény üzemeltetés	Magyarország	100,00	49,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROWINEMP Munkavállalói Résztulajdonosi Program Szervezet	MRP Szervezet	Magyarország	0,00	0,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Servopro Kft. „v.a.”	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
S-HOTEL Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Skylight City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Sopianae-Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Arrabona Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Honvéd Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Liget Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Quattro Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Zrt.	üzletviteli tanácsadás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Development Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Portfólió Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00	100,00
V45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Váci 175 Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2019.06.30	2018.12.31
WEU-Invest Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Winasset Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wincenter Europe Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Windevelop Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Windirect Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winersz-Ing Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WING IHC Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	96,85	99,07
Wingeurope Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wingline Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wingprojekt 6 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
Wingprop Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wingreal Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wingserve Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Winhun Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winpark Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winszerim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winszim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINTSZ Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WIPEUROPA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wipnorg Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Alfa Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Éta Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Média Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
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
WPROP-Invest Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Yorven EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00

13. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

13.1 Részesedés társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2019.06.30-én a következők:

Közös vezetésű vállalkozás / Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			(2019.06.30 / 2018.12.31)
WEBC Ingatlan Beruházó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (16,60)
MOM-Management Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	33,33 (33,33)
Medius Tours Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	24,00 (24,00)

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

	2019.06.30 nem auditált ezer Ft	2018.12.31 ezer Ft
Eszközök összesen	2.606.667	52.669.031
Kötelezettségek összesen	-2.251.137	-9.116.375
Nettó eszközök	355.530	43.552.656
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	67.634	7.898.302

	2019. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft	2018. június 30-án végződő 6 hónap nem auditált ezer Ft
Összes árbevétel	347.758	11.270.264
Tárgyidőszaki eredmény összesen	-3.909	-83.566
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	1.375	135.400

14. Egyéb eszközök

	2019.06.30 nem auditált ezer Ft	2018.12.31 ezer Ft
Aktív időbeli elhatárolások	3.260.261	1.701.910
	3.260.261	1.701.910

15. Készletek

	2019.06.30 nem auditált ezer Ft	2018.12.31 ezer Ft
Értékesítési céllal vásárolt ingatlanok	0	8.422.204
Lakóingatlan fejlesztési céllal tartott telek	2.679.784	1.622.784
Lakóingatlan fejlesztés aktivált költségei	3.525.133	1.248.943
Alapanyagok	25.816	11.869
Áruk	655.215	62.579
	6.885.948	11.368.379

16. Vevők és egyéb követelések

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Vevőkövetelések	5.241.466	5.267.112
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-417.904	-278.655
	<u>4.823.562</u>	<u>4.988.457</u>
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	1.959.485	1.782.513
ÁFA követelés	148.430	1.126.918
Engedményezésből eredő követelés	22.296	1.101.219
Osztalék előleg	673.243	812.253
Egyéb adó- és járulék követelések	81.029	473.819
Adott foglaló	0	72.006
Adott előlegek, kauciók	935.865	0
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	5.252.025	22.296
Egyéb	220.363	39.559
	<u>9.292.736</u>	<u>5.430.583</u>
	<u>14.116.298</u>	<u>10.419.040</u>

17. Felhalmozott eredmény és osztalék

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Felhalmozott eredmény		
Nyitó egyenleg	30.117.885	30.163.971
A Társaságra jutó eredmény	28.400.583	11.216.371
Osztalékfizetés	-5.872.070	-11.262.457
Év végi egyenleg	<u>52.646.398</u>	<u>30.117.885</u>

18. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	-70.207	180.307
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	-1.127.230	-275.291
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	101.450	24.777
Év végi egyenleg	<u>1.095.987</u>	<u>-70.207</u>

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség a tárgyévben 1.127.230 ezer Ft-tal növekedett, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka ugyanennyivel csökkent. Mivel a kimutatott kötelezettség értéke növekedett, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 101.450 ezer Ft-tal növekedett.

19. Nem ellenőrző részesedések

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	508.827	277.645
Részesedés a tárgyévi eredményből	1.729.325	-20.575
Nem ellenőrző részesedés tőkeemelése	1.127.000	
Leányvállalati részbeni értékesítésén keletkező nem ellenőrző részesedés	0	251.757
Év végi egyenleg	<u>3.365.152</u>	<u>508.827</u>

20. Hitelek

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bankhitelek	120.792.859	117.689.271
Egyéb kapott kölcsönök	5.140.603	0
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	1.057	1.368
	<u>125.934.519</u>	<u>117.690.639</u>
Rövid lejáratú	13.085.090	12.605.152
Hosszú lejáratú	112.849.429	105.085.487
	<u>125.934.519</u>	<u>117.690.639</u>

A bankhitelek referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitelek. A referencia kamatláb a magyar forintban felvett hitelek esetében a Magyar Nemzeti Bank által közzétett aktuális kamatláb, a devizahitelek vonatkozásában az Euróban felvett hitelek esetében EURIBOR. A hitelek hosszú lejáratúak, eredeti futamidejük többnyire 5 és 25 év között változik. A hitel futamideje alatt teljesítendő általános kovenáns a hitel ingatlanhoz viszonyított értéke, melyek szerződött minimum értékét a csoport az érintett hitelek esetében teljesítette.

A bankhitelek fedezete a hitelekből finanszírozott ingatlanokon bejegyzett jelzálog.

A hitelek átlagos kamatlába az időszak során 2,89%.

21. Tartozások kötvénykibocsátásból

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Tartozások kötvénykibocsátásból	10.981.918	19.344.935
	<u>10.981.918</u>	<u>19.344.935</u>

A WINGHOLDING Zrt. 2016.06.23 és 2017.03.17 között, négy sorozatban, majd 2018. augusztus 7. és 2018. december 5 között három sorozatban nyilvános kibocsátás keretében, mindösszesen 60 millió Euro névértékű kötvényt bocsátott ki. A HU0000357066 ISIN kódú kötvények lejáratára és a kamatfizetés napja 2019.06.23. A HU0000357066 ISIN kódú kötvények után fizetendő kamat mértéke fix 4%. A HU0000358445 ISIN kódú kötvények lejáratára 2021.08.07., a kötvények után fizetendő kamatláb fix 4%, a kamatfizetés minden év augusztus 7. napján történik. A kötvény-kibocsátási sorozat keretében kibocsátott 60 millió euró összesített névértékű kötvényeket a kibocsátásokat követően bevezette a Budapesti Értéktőzsdére. A WINGHOLDING Zrt. a WINGHOLDING 2019/I elnevezésű, 26 226 000.- EUR össznévértékű, HU0000357066 ISIN-kódú, 2019. június 23-i lejáratú, fix kamatozású kötvénye tőketörlesztési és utolsó kamatfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

22. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Valós értéken nyilvántartott származékos ügyletek		
Kamat-swap ügyletek	4.739.604	3.612.374
	<u>4.739.604</u>	<u>3.612.374</u>
	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Kamat-swap ügyletek rövid lejáratú része	918.986	1.008.845
Kamat-swap ügyletek hosszú lejáratú része	3.820.618	2.603.529
	<u>4.739.604</u>	<u>3.612.374</u>

A csoport néhány Euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2019. június 30-án így a jövőbeni szerződött kamatfizetések valós értéke 4.739.604 ezer Ft-tal (2018.12.31-én 3.612.374 ezer Ft -tal) meghaladja a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összegét, így a csoport 4.739.604 ezer Ft kötelezettséget mutat ki a kamat-swap ügyletek veszteségeként. Az eredetileg szerződött EURIBOR alapú kamat helyett a csoport ezen hitelekre fix kamatot fizet.

23. Céltartalékok

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Terhes szerződések miatt képzett céltartalék	1.382.363	1.337.397
Egyéb céltartalék	185.921	187.575
	<u>1.568.284</u>	<u>1.524.972</u>
Rövid lejáratú	355.246	407.512
Hosszú lejáratú	1.213.038	1.117.460
	<u>1.568.284</u>	<u>1.524.972</u>

24. Egyéb kötelezettségek

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució	1.727.009	1.661.709
Leányvállalatok felvásárlásához kapcsolódó halasztott vételárfizetési kötelezettség	884.153	884.153
	2.611.162	2.545.862
Rövid lejáratú	367.687	262.463
Hosszú lejáratú	2.243.475	2.283.399
	2.611.162	2.545.862

25. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Szállítói tartozások	5.652.675	4.421.472
Költségek passzív időbeli elhatárolása	5.217.016	1.443.781
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2.367.292	3.780.992
Vevőktől kapott előlegek, foglaló	1.859.454	9.894.678
Operatív lízing kötelezettség	1.080.212	0
Egyéb adó-, illeték- és járulék kötelezettségek	761.861	1.142.432
Vásárolt követeléssel kapcsolatos kötelezettség	559.109	555.600
Fizetendő munkavállalói juttatások	370.037	681.142
Kapott osztalékfelőleg	0	6.377.297
Egyéb	608.454	127.309
	18.476.110	28.424.703

26. Pénzügyi instrumentumok

26.1 A tőkekockázat kezelése

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből (a Jegyzetek 19. pontjában bemutatott, a készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat, az eredménytartalékot és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

A Csoportra semmilyen külső tőkekövetelmény nem érvényes.

26.1.1 Az idegen tőke aránya

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Idegen tőke (i)	136.916.437	137.035.574
Készpénz és bankszámlák	-34.607.841	-38.594.374
Nettó idegen tőke	<u>102.308.596</u>	<u>98.441.200</u>
Saját tőke (ii)	<u>54.920.563</u>	<u>30.561.505</u>
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	<u>53,7%</u>	<u>31,0%</u>

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

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

26.2 Jelentős számviteli politikák

A Jegyzetek 2. 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.

26.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	34.607.841	38.594.374
Kölcsönök és követelések	11.497.791	7.920.184
Pénzügyi kötelezettségek		
Pénzügyi lízing kötelezettségek	1.057	1.368
Hitelek	125.934.519	117.690.639
Tartozások kötvénykibocsátásból	10.981.918	19.344.935
Derivatívák (Kamat-swap ügyletek)	3.820.618	3.612.374

26.4 Pénzügyi kockázatkezelési célok

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

26.5 A devizakockázat kezelése

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

26.6 A kamatkockázat kezelése

A Csoport hitelei után fizetett átlagos kamatláb 2,89%. A beszámolási időszakra jutó fizetett kamat 2.042.036 ezer Ft. A kamatláb 1%-os változása esetén a fizetendő kamat éves összege 567.732 ezer Ft-tal változna.

A hitelek változó kamata miatt a Csoport a fentiek szerint ki van téve a kamatváltozás kockázatának. A kamatváltozás kockázata a hitelek egy része esetében kamat-swap ügyletekkel került mérséklésre. A kamat-swap ügyletek tekintetében kimutatott egyéb pénzügyi kötelezettség összege 4.739.604 ezer Ft (2018.12.31-én 3.612.374 ezer Ft). (lásd 22. számú jegyzet).

26.7 A likviditási kockázat kezelése

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

27. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

27.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

	<u>2019.06.30</u>	<u>2018.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Kapcsolt vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	5.252.025	1.126.918
Társult vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	169.140	0
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	381.343	131.735
Társult vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	1.270	149.037
Kapcsolt vállalkozásuktól kapott kölcsönök	0	0
Társult vállalkozásuktól kapott kölcsönök	0	0
Kapcsolt vállalkozások felé fennálló szállítói és egyéb kötelezettségek	196.018	124.718
Társult vállalkozások felé fennálló szállítói és egyéb kötelezettségek	0	7.981.415
Kapcsolt vállalkozásuktól származó bevétel	358.942	563.874
Társult vállalkozásuktól származó bevétel	2.000	368.132
Kapcsolt vállalkozások felé felmerülő ráfordítások	385.179	135.818
Társult vállalkozások felé felmerülő ráfordítások*	0	112.374

* A társult vállalkozások felé felmerülő ráfordítások összege nem tartalmazza az árbevétel összegében ingatlan üzemeltetés eredményeként nettó módon elszámolt ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó ráfordításokat.

27.2 Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tagjaival folytatott tranzakciók

	<u>2019. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált</u>	<u>2018. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazása		
Igazgatóság	6.765	6.765
Felügyelő Bizottság	0	0
	<u>6.765</u>	<u>6.765</u>
Igazgatóság részére folyósított kölcsönök	<u>0</u>	<u>0</u>

27.3 A kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

	2019. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált	2018. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált
	ezer Ft	ezer Ft
Kulcspozícióban lévő vezetők részére folyósított kölcsönök	0	0
Bérek és egyéb rövid lejáratú munkavállalói juttatások	30.225	60.450

A Csoport kulcspozícióban lévő vezetőnek a Wing Zrt. menedzsmentjét, valamint a leányvállalatok tisztségviselőit tekinti.

A kulcspozícióban lévő vezetők és az Igazgatóság tagjai összesen 217.642 db dolgozói részvényvel rendelkeznek. A kulcspozícióban lévő vezetők közül 7 fő résztvevő a 28. számú jegyzetben bemutatott Munkavállalói Résztulajdonosi Programban.

28. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások

A Csoport 2018. év folyamán Munkavállalói Résztulajdonosi Programot (MRP), amely pénzeszközben teljesített részvényalapú kifizetési ügyletnek minősül. A felmerült kötelezettséget a kötelezettség valós értékén kell értékeli a Csoport valamennyi beszámolási időszak végére és a valós érték változásokat az adott időszak eredményében számolja el. A Csoport a 2019. június 30-vel végződő időszak eredményében az MRP részére juttatott törzsrészvényekkel várható kifizetések kapcsán 340.571 ezer Ft összeget számolt el a tárgyidőszaki eredmény terhére a munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások között.

29. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2019.06.30 nem auditált	2018.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Készpénz és banki egyenlegek	34.607.841	38.594.337
Befektetési jegyek	0	37
Folyószámlahitelek	0	0
	<u>34.607.841</u>	<u>38.594.374</u>

30. Üzleti kombinációk

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

31. Operatív lízingszerződések

31.1 A Csoport, mint lízingbe adó

Az operatív lízingek a Csoport tulajdonában álló befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódnak. Minden operatív lízingszerződés tartalmaz egy, a piac értékelésére vonatkozó záradékot arra az esetre, ha a bérli gyakorolja a

meghosszabbításra vonatkozó jogát. A bérlőnek nincs rá lehetősége, hogy megvásárolja az ingatlant a bérleti időszak lejártakor.

A Csoport által a befektetési célú ingatlanokon - melyek mindegyike operatív lízing keretében lett bérbe adva - elért, bérleti díjból származó bevételek 6.800.977 ezer Ft-ot (2018. első 6 hónap.: 5.049.074 ezer Ft) tettek ki.

32. Beszámolási időszakot követő események

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

33. Az évközi pénzügyi kimutatások jóváhagyása

Az évközi pénzügyi kimutatásokat az igazgatóság 2019. szeptember 30-án jóváhagyta és a közzétételt engedélyezte.