

Jelen dokumentum alapjául szolgáló összevont alaptájékoztató két alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában az alaptájékoztatók együttesen: „**Alaptájékoztató**”), közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2024. február 6. napján kelt, H-KE-III-55/2024. számú határozatában engedélyezte.

Az Alaptájékoztató jelen 1. számú kiegészítése az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló az Európai Parlament és Tanács (EU) 2017/1129 EU rendelete („**Prospektus Rendelet**”) és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („**Tpt.**”) alapján készült.

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

100.000.000 euró keretösszegű

„WINGHOLDING 2024-2025. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogram

Alaptájékoztatójának

1. számú kiegészítése

Az Alaptájékoztató jelen kiegészítésében foglalt valamennyi információért, továbbá bármely információ hiányáért fennálló felelősség kizárólag a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaságot, mint kibocsátót terheli, azaz az Alaptájékoztató jelen kiegészítésében foglalt információkért, továbbá bármely információ hiányáért sem a forgalmazót, sem pedig egyéb személyt nem terhel felelősség.

A Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők az Alaptájékoztató „Kockázati Tényezők” című fejezetben kerülnek bemutatásra. A Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek saját maguknak kell felmérniük, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés.

Az Alaptájékoztató első, 2024. január 25. napján kelt változatának közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2024. február 6. napján kelt, H-KE-III-55/2024. számú határozatával engedélyezte.

Budapest, 2025. január 8.

Az Alaptájékoztató jelen 1. számú kiegészítésének közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2025. január 16. napján kelt, H-KE-III-36/2025. számú határozatában engedélyezte. Az Alaptájékoztató és az Alaptájékoztató jelen 1. számú kiegészítése az Alaptájékoztatót jóváhagyó határozat keltétől számítottan 12 hónapig érvényes, vagyis 2025. február 6. napjáig. Az Alaptájékoztató érvényességének lejáratát után már nem áll fenn a Kibocsátónak az a kötelezettsége, miszerint jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok esetén az Alaptájékoztatóhoz kiegészítést kell fűznie.

Tartalomjegyzék

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	Az Alaptájékoztató készítése.....	4
1.2.	Társasági események	4
1.3.	Az Alaptájékoztató kiegészítése	5
1.4.	Definíciók.....	5
2.	A KIEGÉSZÍTÉS TARTALMA	5
2.1.	Az Alaptájékoztató „II. Kockázati Tényezők” pont az alábbiak szerint módosul:.....	5
2.2.	Az Alaptájékoztató II. Kockázati Tényezők „1. A Kibocsátó piacára és az iparágra jellemző kockázatok” pontja az alábbiak szerint módosul:.....	6
2.3.	Az Alaptájékoztató II. Kockázati Tényezők „2. A WING Csoportra jellemző kockázatok” pont „Bérlői kockázat” része az alábbiak szerint módosul:.....	7
2.4.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „2. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók” pont az alábbiak szerint módosul:.....	7
2.5.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1.5. A Kibocsátót érintő közelmúltbeli azon események bemutatása, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatják a Kibocsátó fizetőképességének értékelését” pontja az alábbiak szerint módosul:.....	8
2.6.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1.6. A Kibocsátó hitelminősítése” pontja az alábbiak szerint egészül ki:.....	15
2.7.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1.7. A Kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében az utolsó pénzügyi év óta beállt lényeges változások” pontja az alábbiak szerint egészül ki:.....	15
2.8.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.1.3. Ingatlangazdálkodás” pont az alábbiak szerint módosul:.....	15
2.9.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése” pont az alábbiak szerint módosul:.....	16
2.10.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.1 Irodapiac” pont az alábbiak szerint módosul:.....	17
2.11.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.2. Az ipari ingatlanok piaca” pont az alábbiak szerint módosul:.....	18
2.12.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.3. A kiskereskedelmi (retail) ingatlanok piaca” pont az alábbiak szerint módosul:.....	19
2.13.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.4. Szálloda ingatlanok piaca” pont az alábbiak szerint módosul:.....	20
2.14.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.5. Lakáspiac” pont az alábbiak szerint módosul:.....	20
2.15.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai, alapul szolgáló adatok” pont az alábbiak szerint módosul:.....	21
2.16.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „7. Trendek” pontja az alábbiak szerint módosul:.....	23
2.17.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „9.2. Felügyelőbizottság” pontja az alábbiak szerint módosul:.....	25
2.18.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.1. Múltbeli pénzügyi információk” pontja az alábbiak szerint módosul:.....	26
2.19.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.1.1. Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk” pontja az alábbiak szerint módosul:.....	26
2.20.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.1.7. A pénzügyi információ dátuma” pontja az alábbiak szerint módosul:.....	40
2.21.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.2. Évközi és egyéb pénzügyi információk” pontja az alábbiak szerint módosul:.....	40
2.22.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.3.1. Független audit” pontja az alábbiak szerint módosul:.....	40
2.23.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.5. A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás” pontja az alábbiak szerint módosul:.....	40
2.24.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „12.2. A Kibocsátó alapszabálya” pontja az alábbiak szerint módosul:.....	40

2.25.	Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „14. Rendelkezésre álló dokumentumok” pontja az alábbiak szerint módosul:	41
2.26.	Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék „4.12. Nyilatkozat azon határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján a Kötvényeket a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják” pontja az alábbiak szerint módosul:	41
2.27.	Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék „4.15. Adózás” pontjának szociális hozzájárulási adóra vonatkozó bekezdése az alábbiak szerint módosul:	41
2.28.	Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék 7.3. „A Kötvénynek a Kibocsátó kérésére vagy hitelminősítési eljárásban való közreműködésével készült hitelminősítése” pontja az alábbiak szerint módosul:	42
2.29.	Az Alaptájékoztató „VII. Definíciók” részének Alapszabályra vonatkozó definíciója az alábbiak szerint módosul:	42
2.30.	Az Alaptájékoztató lábjegyzetei az alábbi táblázat szerint módosulnak:	42
2.31	Az Alaptájékoztató 1. számú melléklete az alábbiak szerint módosul:	44
1.1.	Az Alaptájékoztató 1. számú melléklete az alábbiak szerint módosul:	45
2.	EGYÉB RENDELKEZÉSEK	48
2.1.	Figyelemfelhívás	48
2.2.	Befektető elállási joga	48
3.	FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	48

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503), mint kibocsátó (a továbbiakban: „**Kibocsátó**”), az Alaptájékoztatót a mai napon az alábbiak szerint egészíti ki.

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Az Alaptájékoztató készítése

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503 a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló az Európai Parlament és Tanács (EU) 2017/1129 EU rendelete („Prospektus Rendelet”) és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt.”) alapján 2024. február 7. napján alaptájékoztatót tett közzé, amely két alaptájékoztatót foglal magában (a továbbiakban együttesen: Alaptájékoztató), amelyek alapján a Kibocsátó kötvényprogram keretében az Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetni tervezett („Tőzsdei Kötvények”) és oda bevezetni nem tervezett kötvényeket („Nyilvános Nem Tőzsdei Kötvények”) kíván nyilvánosan forgalomba hozni (a továbbiakban a Tőzsdei Kötvények és a Nyilvános Nem Tőzsdei Kötvények együttesen: „Kötvények”), a 100 000 000 euró keretösszegű, Kötvényprogram keretében. Az Alaptájékoztató lezárásának időpontja 2024. január 25. napja volt. Az Alaptájékoztató közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2024. február 6. napján kelt, H-KE-III-55/2024. számú határozatában engedélyezte.

1.2. Társasági események

Az Alaptájékoztató közzététele óta eltelt időszakban a következő jelentős társasági események történtek, amelyekre tekintettel a Kibocsátó az Alaptájékoztató közzétételét követően megjelentette az alábbi közzétételeket (továbbiakban: „Közzétételek”):

- **2024. március 7.:** Kibocsátó a közvetett tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzék szám: 01-09-307180) Hitelszerződést írt alá az Unicredit Bank Hungary Zrt-vel (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) 7.000.000,- EUR keretösszegben. A hitelkeret célja az EAST GATE PRO logisztikai fejlesztés következő ütemének finanszírozása. A Hitelszerződés értelmében a lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.
- **2024. március 25.:** A WINGHOLDING 2027/I kötvénysorozatra vonatkozó Végleges Feltételek közzététele.
- **2024. március 28.:** A WINGHOLDING 2027/I kötvénysorozatra vonatkozó jegyzés eredményének közzététele. A Kibocsátó minden jegyzési ajánlatot elfogadott, így összesen 37 030 db, 37 030 000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2027/I kötvény kerül kibocsátásra. A WINGHOLDING 2027/I (ISIN: HU0000363734) kötvénysorozatra vonatkozó sikeres jegyzés vonatkozásában a forgalomba hozatali ár a meghatározott névérték (1 000 EUR) 100% százaléka.
- **2024. április 16.:** A WINGHOLDING 2027/I kötvény 2. sorozatrészre vonatkozó Végleges Feltételek közzététele.
- **2024. április 19.:** A Kibocsátó a közvetett tulajdonában lévő WPR PORT Építésszervező Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: 01-09-270766) 2024. április 18-án Hitelkeret szerződést írt alá a GRÁNIT BANK Zrt-vel (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8.) 14.000.000,- EUR keretösszegben. A hitelkeret célja a budapesti Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér 2. Terminálja előtti hotel második fázisa megfejlesztésének finanszírozása. A Hitelszerződés értelmében a lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.
- **2024. április 19.:** A WINGHOLDING 2027/I kötvény 2. sorozatrészre vonatkozó jegyzés eredményének közzététele. A Kibocsátó minden jegyzési ajánlatot elfogadott, így összesen 13.000 db, 13.000.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2027/I kötvény kerül kibocsátásra. A teljes sorozat, azaz a 01 és 02 sorozatrészeket össznévértéke így 50.030.000 EUR lesz. A WINGHOLDING 2027/I (ISIN: HU0000363734) kötvénysorozat 02 sorozatrészletére vonatkozó sikeres jegyzés vonatkozásában a forgalomba hozatali ár a meghatározott névérték (1 000 EUR) 100,5121% százaléka.
- **2024. április 26.:** A Kibocsátó, mint zártkörűen működő részvénytársaság 2024. április 26-án valamennyi részvényese együttes jelenlétével és hozzájárulásával Közgyűlést tartott. A Kibocsátó Felelős Társaságirányítási Jelentésének, Éves jelentésének, konszolidált éves beszámolójának, egyedi éves beszámolójának közzététele.
- **2024. május 24.:** A Kibocsátó ezúton tájékoztatja a tőkepiaci szereplőket, hogy a közvetett tulajdonában lévő, PW3 Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg. 01-09-378759) projektfinanszírozási szerződést írt alá a CIB Bank Zrt.-vel (1024 Budapest, Petrežselyem u. 2-8.) 10 850 000 000.- forint keretösszegben. A kölcsön célja a Park West lakófejlesztés III. ütemének finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.
- **2024. július 6.:** Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) („Hitelminősítő”) elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Hitelminősítő a felülvizsgálat eredményeképpen fenntartotta a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsődrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.
- **2024. szeptember 11.:** A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: 01-09-202406) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban „Tpt.”) alapján, mint kijelölt ajánlattevő a megbízott lebonyolító bankján keresztül vételi ajánlatot küldött az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.; cégjegyzékszáma: 01-10-140179) igazgatóságra részére a Tpt. 68. §-a szerinti kötelező nyilvános vételre a Társaság által kibocsátott valamennyi, AKKO Invest Nyrt. törzsrészvény vonatkozásában.
- **2024. szeptember 30.:** A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási hitelkeretszerződést írt alá az Erste Bank Zrt.-vel (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) összesen 12 291 000 000 HUF összegben. A hitelkeret célja a Római Park lakófejlesztési projekt finanszírozása. A szerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.
- **2024. szeptember 30.:** A Kibocsátó 2024. első félévére vonatkozó pénzügyi jelentésének közzététele.
- **2024. október 2.:** A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a közvetlen tulajdonában lévő MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságnak (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: 01-09-202406)

az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.; cégjegyzékszám: 01-10-140179) részvényei vonatkozásában tett kötelező nyilvános vételi ajánlatát a Magyar Nemzeti Bank jóváhagyta.

- **2024. november 4.:** A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a kötelező nyilvános vételi ajánlattételi eljárás 2024. november 4. napján lezárult. A MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság részére a nyilvános vételi ajánlattételi eljárás keretében egyetlen törzsrészvény tekintetében sem tettek érvényes elfogadó nyilatkozatot. Ennek megfelelően a MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaságban fennálló befolyása 30,10% maradt. A vételi ajánlatban meghatározott Magánszemély Részvényes Részvénytársaságjára Vonatkozó Szerződés zárására tekintettel ugyanakkor a MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaságban fennálló befolyása 33,10%-ra emelkedik a szerződés szerinti részvények részére történő transzferálását követően.
- **2024. november 25.:** A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a közvetett tulajdonába tartozó TCW Honvéd Irodaház Kft. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) adásvételi szerződést írt alá a kizárólagos tulajdonában álló, 1055 Budapest, Honvéd u. 20. szám alatti irodaház tulajdonjogának értékesítésére vonatkozóan. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg, melyről a Kibocsátó külön tájékoztatja a befektetőket.
- **2024. november 29.:** A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság a Kibocsátó leányvállalata által tett, Ptk. szerinti előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján az AKKO Invest Nyrt. Igazgatótanácsa a 2024. november 29. napján az AKKO alapítójának új részvények forgalomba hozatala útján történő felemeléséről döntött. A tervezett tőkeemelés keretében az AKKO összesen 10.029.999.594 Ft kibocsátási értékű, összességében 812.913.475 Ft névértéket képviselő, tőzsdére bevezetésre kerülő, illetve tőzsdére bevezetésre nem kerülő, azonos részvényesi jogok gyakorlására feljogosító részvényeket kíván kibocsátani. Az AKKO Igazgatótanácsa az alapítke-emelésben történő részvételre és a kibocsátandó új részvények teljességének átvételére a MEVINVEST-et jelölte ki. A tervezett tőkeemelés keretében az AKKO által bevonni szándékozott forrás az Igazgatótanács határozatában rögzített célokra használható fel. Az alapítke felemelésére a MEVINVEST nevében az AKKO által kibocsátandó részvények átvételére vonatkozóan kiállított és cégszerűen aláírt végleges kötelezettségvállaló nyilatkozat AKKO rendelkezésére bocsátásának napjával feltételesen kerül sor. A MEVINVEST a végleges kötelezettségvállaló nyilatkozatot, valamint a pénzbeli vagyoni hozzájárulás összegét legkésőbb 2025. március 31. napjáig köteles az AKKO rendelkezésére bocsátani az erre vonatkozó igazgatótanácsi határozatban foglalt feltételek szerint.
- **2024. december 10.:** A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hivatkozással a Kibocsátó 2024. november 25-én közzétett rendkívüli tájékoztatására, amely szerint a közvetett tulajdonába tartozó TCW Honvéd Irodaház Kft. adásvételi szerződést írt alá a kizárólagos tulajdonában álló, 1055 Budapest, Honvéd u. 20. szám alatti irodaház tulajdonjogának értékesítésére vonatkozóan, hogy az adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését követően sikeresen lezárult. A Kibocsátó a befolyó vételárat az üzleti tervében meghatározott célokra kívánja felhasználni.
- **2024. december 16.:** A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1221-45) (továbbiakban „Alap”) 2024. december 16-án adásvételi szerződést kötött az Alap 1/2 arányú tulajdonát képező Budapest belterület 4039/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3-11. szám alatti irodaház ingatlan 1/2 arányú tulajdonrészének eladására az AKKO Invest Nyrt.-vel (1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.).

1.3. Az Alaptájékoztató kiegészítése

A Kibocsátó az Alaptájékoztató közzététele óta történt társasági eseményekre (1.2. pont), a 2023. évre vonatkozó összevont, auditált pénzügyi beszámolóra, illetve a 2024. I. féléves jelentésre tekintettel elkészítette az Alaptájékoztató jelen 1. számú kiegészítését („Kiegészítés”). A Kiegészítésben a pénzügyi információk tekintetében nem jelentős kerekítési eltérések előfordulhatnak a Kibocsátó által közzétett pénzügyi jelentésekhez képest.

1.4. Definíciók

A Kiegészítésben szereplő nagybetűs szavak, kifejezések az Alaptájékoztatóban meghatározott jelentéssel bírnak. az Alaptájékoztató Kiegészítéssel nem érintett részei változatlan tartalommal maradnak hatályban.

Az Alaptájékoztatónak a Kiegészítéssel közvetlenül érintett részei idézőjelek („”) között szerepelnek.

2. A KIEGÉSZÍTÉS TARTALMA

2.1. Az Alaptájékoztató „II. Kockázati Tényezők” pont az alábbiak szerint módosul:

„A Kibocsátó megítélése szerint elsősorban a jelen fejezetben feltüntetésre kerülő kockázatok befolyásolhatják a Kibocsátó azon képességét, hogy teljesítse a Kötvényprogram alapján kibocsátott Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit. Ezen kockázatok bekövetkezésének esélye, illetve hatása teljes bizonyossággal nem látható előre, illetve nem becsülhető meg.

Előfordulhat, hogy a Kibocsátó Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit olyan egyéb okokból kifolyólag nem lesz képes teljesíteni, amelyet a jelen Alaptájékoztató kiadásakor rendelkezésére álló információk alapján nem tartott jelentős kockázati tényezőnek, vagy amelyeknek bekövetkezését a jelen Alaptájékoztató kiadásakor nem volt képes előre látni.

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy (i) a Kötvényprogram teljes keretösszege és a Kibocsátó 2023. december 31. fordulónappal az IFRS szerint elkészített auditált konszolidált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkének felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének kétszeresét (a saját tőke kétszeresének 168 százaléka); továbbá (ii) a jelen Alaptájékoztatóban foglalt valamennyi információért, továbbá bármely információ hiányáért fennálló felelősség kizárólag a Kibocsátót terheli, azaz a jelen Alaptájékoztatóban foglalt információkért, továbbá bármely információ hiányáért sem a Forgalmazót, sem pedig egyéb személyt nem terhel felelősség.

Minden, a Kötvényekbe befektetni szándékozó befektetőnek figyelembe kell vennie, hogy a Kötvényekbe történő befektetés bizonyos kockázatokkal jár. Minden befektetőnek alaposan meg kell fontolnia a jelen Alaptájékoztatóban található valamennyi tájékoztatást/információt, és a Kötvényekre vonatkozó befektetési döntése meghozatala során különös figyelmet kell fordítania az alább kiemelt kockázati tényezőkre, és az ily módon kialakított álláspontja alapján kell meghoznia saját befektetési döntését.”

- 2.2. Az Alaptájékoztató II. Kockázati Tényezők „1. A Kibocsátó piacára és az iparágra jellemző kockázatok” pontja az alábbiak szerint módosul:

„Kivitelezési kockázat

Az elmúlt évek világgazdasági eseményei a kivitelezési kockázatok növekedésének irányába hatottak. A 2022 elején kirobbant orosz-ukrán háború, valamint 2023 októberétől az Izrael és a Hamász között zajló háború emelte a kivitelezési kockázatot, utóbbi konfliktus részeként a Vörös-tenger hajóforgalmának akadályoztatása tovább erősítheti a beszállítói láncokban jelentkező szakadásokat, és növelheti a már korábban is magas nyersanyagárakat, kedvezőtlenül hatva az eredményességére. Az elmúlt években tapasztalt infláció, az energiaárak növekedése, a kivitelezési és finanszírozási költségek emelkedése a kivitelezési tevékenység csökkenését, lassulását, a kivitelezési időszakok hosszabbodását eredményezte. Továbbra is kockázati tényezőt jelent a tervezettségben a háborúk előre nem jelezhető alakulása, valamint a bizonytalan gazdasági kilátások. Németországban a lakásépítés fajlagos költsége Európán belül a legmagasabb, a kivitelezési szektor elhúzódo válságot él át, amit a költségeken túl a szakképzett munkaerő hiánya, valamint a lakáspolitikai bizonytalanságai is súlyosbítanak. Magyarországon az építőipar a kilábalás jeleit mutatja, mivel az építőipari vállalkozások július végi szerződésállományának volumene 2 %-al meghaladta az előző év azonos időszakát, a megkötött új szerződések volumene pedig 108 %-al nőtt.²

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: magas

Makrogazdasági tényezők és az abból fakadó inflációs és finanszírozási kockázat

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

2022-ben és 2023-ban a hazai, illetve szinte minden állam inflációs mutatója több évtizedes rekordokat döntött meg. Ingatlanfejlesztői szempontból az energiaárak emelkedése tud jelentős hatást gyakorolni az ingatlan piacra, illetve a magas infláció letörésére hozott jegybanki kamatemelések.

Az elmúlt időszak (2022-2023 között) inflációs környezetében az üzemeltetési költségek 2022-2023 között jelentős növekedése volt tapasztalható. A 2023-as évben az átlagos éves infláció 17,6% volt, mely 2024-re jelentősen lecsökkent. Az MNB friss előrejelzése szerint 2024 3,5-3,9% körül éves, átlagos inflációt vetít előre, mely az év eleji várakozásokhoz képest csökkenést jelent.³ Az iroda bérleti és üzemeltetési költségek aránya a bérlők költségein belül piaci tapasztalatok alapján 5-6% körül alakul, így a szignifikánsan megemelkedő üzemeltetési költségek relatíve alacsony mértékben fogják növelni a bérlők terheit.

Az infláció letérése érdekében tett jegybanki szigorítások, kamatemelések növelik a nagy finanszírozási igényű, egyes ingatlanfejlesztési projektek kamatterhét. 2024 során a csökkenő infláció következtében, az év eleji 10,75%-os alapkamat szintjét 2024 szeptember végére 6,5%-ra csökkentette az MNB, mely a WING csoport lakó üzletágában meghatározó finanszírozási költségek csökkenését eredményezik. A WING csoport egyéb projektjeinél (Iroda, Logisztika, Hotel, Retail) a külföldi, meghatározó jegybankok (FED, EKB) kamatdöntései határozzák meg a finanszírozási költségek alakulását a monetáris politikájukon keresztül. Az idei évben a kedvező inflációs adatoknak köszönhetően, mind a két jegybank a kamatcsökkentés politikáját kezdte meg, illetve folytatta. A FED az év eleji 5,5%-ról 4,75%-ra csökkentette, míg az EKB 4,5%-ról 3,25%-ra csökkentette az irányadó rátáját. Az alapkamatok csökkenése finanszírozási költségek kedvezőbb alakulását vetíti előre, ami a WING Csoport működésére is kedvező hatást gyakorolhat. A jövőben további kamatcsökkentések következhetnek, amennyiben az infláció továbbra is kedvezően alakul. A piaci szakértők (Deutsche Bank 2025-ös piaci előrejelzése szerint) elsősorban az EKB tekintetében további 1,5%-os kamatcsökkentést vetítenek előre 2025 végéig.

Kockázati kategória: gazdasági kockázat

Kockázati szint: közepes

Szabályozási környezet

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

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

Kockázati kategória: gazdasági kockázat

Kockázati szint: közepes

Lakószegmens kockázata

Az orosz-ukrán háború a lakáseladásokra is hatást gyakorolhat esetleges, eszkaláció annak függvényében., hogy a helyzet meddig áll fenn. A nyersanyagárak emelkedése, illetve a helyzetből fakadó bizonytalanság általánosan magas szintje hatással lehet az értékesítések és/vagy azok eredményének jövőbeli alakulására.

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

A részben hitelből vásárlók esetében a növekvő Forint hitel kamatok csökkentik a vásárlási kapacitást.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: közepes”

- 2.3. Az Alaptájékoztató II. Kockázati Tényezők „2. A WING Csoportra jellemző kockázatok” pont „Bérlői kockázat” része az alábbiak szerint módosul:

„A WING Csoport árbevételének jelentős része származik magyarországi bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben bérlő bérlőktől. A teljes bérbeadott, magyar ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya közel 9,15%, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig kb. 20,7%. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. A WING Csoportnak Magyarországon több, mint 320 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a WING Csoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak. A WING Csoport Lengyelországban és Németországban csak átmeneti ideig, a fejlesztési időszak lezárulásáig tart működő ingatlanokat a portfóliójában, így ott a bérlői kockázat fenti elemzésének nincs tere.

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

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

Az energiaár-drágulás a home office munkavégzés irányába tolhatja a piaci szereplőket annak érdekében, hogy a vállalkozás saját költségeit csökkenteni tudja. Így a jövőben várható, hogy a szerződések megújításánál, kisebb területi igénnyel fognak megjelenni a bérlők. 2023-ban az energiaárak jelentősen visszakorrigáltak, de a 2022-öt megelőző időszakhoz képest továbbra is magasabb szinten ragadtak –, ezért a megnövekedett bérlői terhek a bérleti díjakon kívül az üzemeltetési költségekben is megmutatkoznak. A WING Csoport magyarországi ingatlan portfólióján belül a következő öt évben a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések 8-13%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáratú szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 1-2%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.

Lengyelországban és Németországban nincs hosszú távú befektetésként tartott ingatlanportfólió, melyben az újrabérbeadási feladatok rendszeresen megjelennének.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony”

- 2.4. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „2. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók” pont az alábbiak szerint módosul:

„2.1. Könyvvizsgáló adatai

Időtartam	Könyvvizsgáló neve és székhelye	Könyvvizsgáló kamarai tagsága és nyilvántartási száma	Könyvvizsgálóért személyében felelős személy neve és lakcíme	Könyvvizsgálóért személyében felelős személy kamarai tagsága és nyilvántartási száma
2020.04.28. – 2022.04.27.	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (000083)	Bodor Kornél (1124 Budapest, Veréb utca 4. TT 3.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (005343)

Időtartam	Könyvvizsgáló neve és székhelye	Könyvvizsgáló kamarai tagsága és nyilvántartási száma	Könyvvizgálatért személyében felelős személy neve és lakcíme	Könyvvizgálatért személyében felelős személy kamarai tagsága és nyilvántartási száma
2022.04.27. – 2022.11.22.	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (000083)	Molnár Gábor (1031 Budapest, Muzsla utca 8.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (007239)
2022.11.22-2023.05.31.	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (001464)	Kalavszky Márton (1037 Budapest, Gölöncsér utca 41.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (007413)
2023.06.19-2024.05.31.	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (001464)	Balázs Árpád (1124 Budapest, Dobsinai utca 1. FE 3.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (006931)
2024.05.31-2025.05.31.	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (001464)	Balázs Árpád (1124 Budapest, Dobsinai utca 1. FE 3.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (006931)

2.2. Könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változások

2022. november 22. napjától a Kibocsátó könyvvizgálatára a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság került kijelölésre. A könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változás indoka, hogy a Kibocsátó a nemzetközi terjeszkedésére tekintettel egy olyan szolgáltatót kívánt megbízni, amely valamennyi érintett országban ellátja a csoporttagok könyvvizgálatát.

2023. június 19. napján a könyvvizgálatért személyében felelős személynek Kalavszky Márton helyett Balázs Árpád került kijelölésre, figyelemmel arra, hogy a könyvvizsgálói közfelügyeleti feladatok ellátásáért felelős közfelügyeleti hatóság Kalavszky Márton könyvvizsgálónál a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény 195. § (1) bekezdése alapján eljárást folytatott le, amely során megállapította, hogy a Kibocsátó IFRS szerint összeállított 2022. évi egyedi pénzügyi kimutatásai és konszolidált pénzügyi kimutatásairól szóló könyvvizsgálói jelentések kibocsátásakor Kalavszky Márton nem felelt meg az említett törvény 49. §-a és 45. § (4) bekezdése szerinti feltételnek, így a hivatkozott könyvvizsgálói jelentések kibocsátására nem volt jogosult. A közfelügyeleti hatóság Kalavszky Mártont a Kibocsátó IFRS szerint összeállított 2022. évi egyedi éves és konszolidált éves beszámolója kapcsán 2023. április 25. napján kibocsátott könyvvizsgálói jelentései visszavonására kötelezte.

A PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (a könyvvizgálatért személyében is felelős személy: Balázs Árpád) könyvvizsgálói megbízatása 2024.05.31. napjától 2025.05.31. napjáig tartó hatállyal meghosszabbításra került a Kibocsátó által.”

2.5. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1.5. A Kibocsátót érintő közelmúltbeli azon események bemutatása, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatják a Kibocsátó fizetőképességének értékelését” pontja az alábbiak szerint módosul:

„WING Csoport aktív kapcsolatban van a külföldi ingatlanbefektetési és finanszírozási szereplőkkel, piaci ereje, beágyazottsága, imázsa, sikeressége, és a rendelkezésre álló, nagyszámú üzleti lehetőség miatt nemcsak a hazai piacon végzi tevékenységét, hanem folyamatosan szem előtt tartja a környező országok piacán megjelenő ingatlanbefektetési lehetőségeket, hogy a kiemelkedő potenciállal rendelkező üzleti ajánlatok esetén szélesíteni tudja portfólióját.

A Társaság meghatározott stratégiai célját követve a WING Csoport, mint stratégiai befektető 2019-ben többségi részesedést szerzett a varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA-ban (a továbbiakban „ECHO Investment”), amivel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépett elő. Az Echo 2021-ben többségi részesedést szerzett wroclawi székhelyű és működési területű, alapvetően lakásfejlesztő Archicom S.A.-ban. Ezzel az akvizícióval az ECHO Investment a lengyel lakás-szektor legnagyobb szereplői közé emelkedett. 2024 első három negyedévében 1.471 lakás értékesítésére és 816 lakás átadására került sor. Az Alaptájékoztató keltekor 2.327 lakás fejlesztése van folyamatban és 9.000 lakás értékesítése van tervben a következő évekre vonatkozóan. Mindezek mellett az ECHO Investment a lengyel kereskedelmi ingatlanpiac, ezen belül is leginkább az irodapiac és lakásbérbeadási piac sikeres résztvevője. Ezt bizonyítja, hogy 2024. Q3-ban összesen 4.683 bérlakással rendelkezik a cégcsoport, továbbá 5.492 egység építése van folyamatban, vagy van tervezés alatt.

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

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

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

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

Gazdasági környezet

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

A makrogazdasági környezetet a 2020. márciusában Európában nagy gyorsasággal terjedő koronavírus járvány, majd 2022. február végén kirobbant orosz-ukrán háború alapvetően megváltoztatta. Nehéz megbecsülni ezen eseményeknek közép- és hosszú távú pénzügyi hatását. Ezen események hatásaira válaszul a Kibocsátó működésével érintett piacokon rendkívüli intézkedéseket fogadtak el a válság- illetve veszélyhelyzet pénzügyi és gazdasági hatásainak enyhítésére. Az ilyen rendkívüli intézkedések negatívan befolyásolhatják a WING Csoport rövid távú jövedelmezőségét.

Az ukrán határhoz való földrajzi közelség és a háborúban érintett országokkal folytatott külkereskedelem nagyobb súlya miatt a háború gazdasági hatásai elsősorban Európában, és különösen a kelet-közép-európai régióban jelentkeznek. Az infláció számos országban, több évtizedes csúcspontot ért 2022. és 2023. években. 2022 második felében a világgazdasági növekedés lassult (éves GDP növekedés 3,3% volt), és számos országban a GDP csökkenése volt megfigyelhető, mely tendencia 2023-ban folytatódott (az OECD szeptemberi Gazdasági Kilátások kiadványa szerinti várakozás 3,0%). Az infláció továbbra is historikusan magas szinteken alakul a világ gazdaságaiban, azonban a monetáris és gazdaságpolitikai intézkedéseknek köszönhetően a világgazdaság lelassult, a kereslet gyengült, továbbá a világpiaci energia- és nyersanyagárak, illetve a nemzetközi szállítási költségek csökkenése és a termelési láncokat érintő nehézségek oldódása következtében 2023-ban a globális áremelkedés csökkenő pályára állt.

A világgazdaság meghatározó részében a jegybankok által elvárt toleranciasávba még nem, illetve nem tartósan tért vissza az infláció 2024. első fél évében. Továbbra is az orosz-ukrán háborút megelőző inflációs szintek felett alakulnak az értékek. 2023. őszén kirobbant gázai konfliktus következményeképpen a jemeni húsi lázadók a vörös-tengeri hajóforgalom támadásaival arra kényszerítették a hajózási társaságokat, hogy a Vörös-tengert elkerülve, a kontinentális Afrikát megkerülve hajózzanak, ami a szállítási költségek jelentős növekedését eredményezte. A Továbbra is aktív konfliktusok és azok eszkalációs lehetőségei kockázati tényezőként jelentenek az európai energiaellátásra és kereskedelmi kapcsolatokra.

Magyarországi események

2022. harmadik negyedétől a magyar gazdasági növekedés lelassult és négy negyedéven keresztül technikai recesszióban volt. 2023. egészét nézve végül 0,9%-al csökkent a magyar gazdaság, ami jelentős csökkenésnek tekinthető az előző, 2022-es 4,6%-os bővüléshez képest. A 2023. évi növekedést mind belső, mind külső keresleti tényezők lassították. A reáljévedelmek mérséklődése, az emelkedő vállalati költségek, az állami beruházások visszafogása és a szigorúbb kamatkörnyezet egyaránt visszafogták a belföldi keresletet. A korábban vártnál gyengébb 2023. negyedik negyedéves adat negatív hatással volt az ide évre, de 2024. első negyedévében megindulni látszott a hazai gazdasági növekedés, 0,7%-al. Jól mutatja ugyanakkor a gazdasági kilátások jelentős bizonytalanságát az a tény, hogy 2024. Q2-ben az előző negyedévhez képest viszont csökkent a hazai GDP 0,2%-al, valamint 2024. Q3-ban is 0,7%-al zsugorodott a bruttó hazai össztermék kibocsátása, amivel Magyarország ismét technikai recesszióba került. A kilátások bizonytalanságát erősíti az európai – elsősorban német – gazdaság gyengélkedése, valamint a 2025-ben hivatalba lépő, új Trump adminisztráció vezetése USA által esetleg az európai termékekre is kivetésre kerülő import vámok, melyek negatív sokként érhetik az európai gyártókat. Az MNB a szeptemberi inflációs jelentésében 2024. egészére 1-1,8%-os GDP növekedést vár, míg 2025-ben 2,7-3,7% közé teszi azt.

2022. második felétől kezdődően a bankok szigorították a hitelsztenderdeken, ami párosulva a megnövekedett kamatköltségekkel a hitelezés lassulását okozta. 2022-ben és 2023. első három negyedévében a forinthitelek átlagos kamatlába a jegybanki kamatemelések következtében jelentősen növekedett, aminek hatására a vállalati szektor – elsősorban a nagyvállalati – a devizahitelek irányába fordult. A 2023. februártól tapasztalható erőteljes defláció és a pénzügyi piac stabilitása lehetővé tette, hogy az MNB az alapkamatot a 2023. szeptemberi 13,0%-os csúcsról 2024. szeptember végére 6,5%-ra csökkentette, megfelelve azt egy év leforgása alatt. A 2023. harmadik negyedévéig dráguló hitelfelvételi lehetőségek negatívan befolyásolták a WING

Csoport jövedelmezőségét, de az alapkamat csökkenő tendenciájával párhuzamosan tapasztalható hitelkamat csökkenés a jövedelmezőség növekedésének irányába hat.

. 2022. második felében és 2023. első felében a vállalatok az energia- és nyersanyagárak előző évi növekedése miatt a korábbi évek átlagánál számottevően nagyobb mértékben árazták át termékeiket, ami a hazai infláció emelkedéséhez vezetett. A 2023. januári 25,7 százalékos tetőzést követően 2023. decemberre 5,5%-ra mérséklődött az éves az infláció. A külső és a belső tényezők egyaránt a defláció irányába mutattak: az energia- és a nyersanyagárak, valamint a szállítási költségek jelentősen mérséklődtek, emellett a globális konjunktúra lassulása szintén fékezte a külső inflációs nyomást. Magyarországon 2023. második felében egyre markánsabban jelentkeztek a szigorú monetáris politika, valamint a globális nyersanyagárak és a hazai fogyasztás csökkenésének árleszorító hatása. A szigorú monetáris kondíciók elősegítették a másodkörös inflációs hatások mérséklését és az inflációs várakozások ismételt horgonyzását. A deflációs folyamat felgyorsulását támogatták a 2022. évi magas bázisok. 2024. elején folytatódott a hazai infláció csökkenése, októberben 3,2 százalékon alakult a fogyasztóiár-index. Az MNB előrejelzése szerint az infláció a következő hónapokban a jegybanki toleranciasávban, annak felső szélé közelében fog alakulni. Az alapfolyamatokat megragadó maginfláció csökkenése a második negyedévben megállt és az év végére 5,0 százalék közeli szintre emelkedhet. A fogyasztóiár-index 2025-ben térhet vissza tartósan a jegybanki inflációs célhoz. Az infláció 2024-ben 3,5 – 3,9 százalék között alakulhat, 2025-ben 2,7 – 3,6 százalék, míg 2026-ban 2,5 – 3,5 százalék körül alakulhat.⁵

A forint árfolyama 2023-ban a szigorú jegybanki kamatpolitika és makrogazdasági folyamatok következtében jelentősen erősödni tudott egészen a 370 Ft-os szintig. Az év második felében mérsékelt gyengülés volt megfigyelhető és a 380-385 HUF közötti sávban ragadt az árfolyam. 2024. első felében volatilisabbá vált az árfolyam és további gyengülés volt tapasztalható, aminek következtében a 385-398 HUF közötti tartományban ingadozott az árfolyam. A gyengülés okai között egyaránt megtalálhatók geopolitikai (pl.: gázai háború), belgazdasági (magas államháztartási hiány, EU-s pénzek bizonytalansága), illetve monetáris politikai okok (alapkamat csökkentés). Az amerikai választásokat követően az említett sávból kitört és 415 Ft-ig gyengült a forint árfolyama az euróval szemben. A gyengülés elsődleges oka, hogy az új amerikai adminisztráció várhatóan protekcionista gazdaságpolitikát fog folytatni, ami erősíti a dollár árfolyamát és gyengíti a feltörekvő piacok devizáját. A protekcionista gazdaságpolitikának várhatóan inflatorikus hatása lesz, aminek következtében az amerikai jegybank kamatcsökkentésének a tere alacsony, ezáltal magasabb hozamot kínál majd a befektetőknek, ami erősíti a dollár árfolyamát. Az amerikai hozamszintek növekedésének köszönhetően a kamatprémium lecsökkent a feltörekvő országok esetében, amely helyzet tartóssága tovább gyengítheti ezen gazdaságok devizáját, így a forint árfolyama is 400 Ft felett ragadhat. 2024. első felében a magyarországi ingatlanbefektetési tranzakciók teljes volumene tovább mérséklődött a 2023-as alacsony volumenhez képest is és 179 mEUR-ot ért el, ami 35% csökkenést jelent az előző évhez képest. Összeségében az évet eddig nagyon mérsékelt befektetési aktivitás jellemzi a bizonytalan piaci környezet, a recessziós félelmek, a kedvezőtlen globális konjunktúra kilátások, a megnövekedett finanszírozási költségek miatt. Mindezen tényezők a befektetőket a kivárási irányba tolják, aminek eredményeképpen az ingatlanbefektetési volumen a 2008-as globális pénzügyi válság óta nem látott szintre csökkent. A realizált tranzakciók 50%-át retail projektek tették ki. Az ipari szegmens aránya 22% volt, míg az irodaprojektek a tranzakciók alig 8%-át adták a teljes volumennek. 2024-ben, 2023-hoz hasonlóan a prémium hozamok mértékét leginkább a megugró kamatráták és a finanszírozási környezet megváltozása befolyásolta: a hozamok minden ingatlanpiaci szegmensben növekvő tendenciát mutattak. A CBRE értékelése szerint jelenleg Budapesten a prémium irodák esetében a hozam 7%, míg a kiskereskedelmi ingatlanoknál 6,0-7,25% - adott szegmestől függően –, az ipari-logisztikai ingatlanoknál 7,0%.

Az irodapiacra az ESTON elemzése alapján a teljes modern irodaállomány 2024 Q3-ban összesen 4.463.700 m², melyen belül 3.617.885 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 845.810 m² saját tulajdonú irodaház található. 2024 harmadik negyedévében a budapesti modern irodaállomány 23.205 m² irodaterülettel bővült. Az üresedési ráta 2024 harmadik negyedévében enyhén emelkedve elérte a 14%-ot. A kihasználatlansági ráta az előző negyedévhez képest 0,08 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 1,05 százalékponttal növekedett. 2024 harmadik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Központi-Buda alpiacra regisztráltuk (7,3%), míg a legmagasabb érték, változatlanul az Agglomerációban volt mérhető (31,9%). Nettó abszorpció a harmadik negyedév során pozitív eredményt ért el, összesen 16.305 négyzetmétert tett ki. A CBRE⁶ 2024. Q3-as riportja alapján jelenleg 502 ezer m²-nyi irodaterület kivitelezése van folyamatban, melyet a következő 3 évben adnak át. Ezek előbérleti állományuk magas, tekintettel, hogy elsősorban kormányzati vállalkozásokhoz köthetők, ugyanakkor a az új irodaterületek átadásával az alacsonyabb kategóriás irodaállományban jelentős kihasználatlanság jelentkezhet 2025-2027 környékén. 2024 Q4-es adatok alapján a létező „A” kategóriás irodák átlagos bérleti díja 16,9 €/m²/hó, ami 1%-os növekedést jelent év/év alapon. A folyamatban lévő irodáknál a bérleti díj 20-23 €/m²/hó körül alakul. A prime rent 25 €/m²/hó.

A harmadik negyedév végén a teljes országos modern ipari/logisztikai állomány a CBRE elemzése szerint⁷ meghaladta az 5,29 millió m²-t. Ebből a fővárosban és környékén található 3.628.800 m², míg a vidéki állomány 1.663.900 m². 2024 harmadik negyedévében összesen 68.800 m²-rel bővült a spekulatív állomány a fővárosban, ami közel 50%-kal alacsonyabb érték 2023 harmadik negyedévéénél. Az építés alatt lévő terület nagysága a főváros és környékén 435.000 m², vidéken 273.000 m², ami a főváros és környékén 19%-os emelkedést jelent, míg vidéken 98%-os növekedést év/év alapon. Az üresedési ráta 2024 harmadik negyedévének végén Budapest esetében 9,6%-on állt, ami 0,4%-kal alacsonyabb az egy évvel korábban mért értékhez képest. Vidéken 6,6%-ra csökkent a kihasználatlanság, ami 1%-os csökkenést jelent év/év alapon. A harmadik negyedévben a teljes bérleti kereslet a főváros és környékén 109.700 m²-t tett ki. Év/év alapon 10%-os növekedést mutatott a kereslet bővülése. A nettó abszorpció 2024 Q3-ban 19.600 m² tett ki. A bérleti díjak „A” kategóriás big-box ingatlanok esetében 5,7 €/m²/hó-ra emelkedett. A kivitelezési fázisban lévő csarnokok esetében a headline rent 5,3 – 5,6 €/m²/hó körül alakulnak.

Lengyelországi események

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

Az infláció Lengyelországában a régió többi országához hasonlóan több évtizedes csúcsot ért el 18,4%-kal 2023. februárjában, amely mögött a globális okok mellett belső, hazai tényezők is meghúzódnak. Ezt követően, alig egy év alatt 2024. márciusára 1,9%-ra csökkent a Lengyelországi infláció, azonban októberre 5%-ra növekedett és rövid távon 4,5-5% körül ragadhat elsősorban élelmiszer drágulásnak – az élelmiszerek általános áfakulcsának visszaállítása – valamint az energiaárak növekedésének – hatósági ársapka kivezetésnek – köszönhetően. Az előrejelzések szerint 2025-ben továbbra is a jegybanki inflációs cél felett alakulhat Lengyelországban az infláció, átlagos 5,4%-os értéket vetítenek előre, ami magasabb, mint az év elején előre jelzett 4,6%.⁸ Az infláció letörése érdekében a lengyel jegybank az alapkamat szintjét 2021. októbertől kezdődően fokozatosan 6,75%-

ra emelte, mely csúcspontot 2022. szeptemberében ért el. A lengyel jegybank 2023. szeptemberben és októberben két lépcsőben 5,75%-ra csökkentette az alapkamatot, melyen azóta sem változtatott és a legfrissebb előrejelzések szerint belátható időn belül nem is fog sor kerülni rá az infláció emelkedése következtében. Tekintettel arra, hogy a lengyel alapkamat nem emelkedett még olyan drasztikus mértékben, mint az Magyarországon történt, illetve jelenleg is alacsonyabb szinten áll, a helyi devizában finanszírozott projektek kamatköltségének jóval kevésbé vált kitétté a WING Csoport a lengyel piacon. A lengyel jegybank céljai között szerepel, hogy az inflációt mihamarabb letörje és megakadályozza, hogy az a jelenlegi magas szinten stabilizálódjon.

2024. első felében a lengyel gazdaság kimagaslóan jól teljesített és év/év alapon 3,2%-al tudott növekedni a szerény 0,2%-os 2023-as GDP növekedés után. A gazdasági növekedést elsősorban a fogyasztás – 4,7%-al növekedett – a beruházások – ezek 2,7%-al nőttek – és az állami beruházások – 10,7%-al nőtt – támogatták. Arnyalja a gazdasági növekedési kilátásokat az a tény, hogy az eurozóna, mely a lengyel gazdaság legfontosabb export piaca jelentős gazdasági lassulásban van 2024-ben, valamint az állami beruházások elsősorban a védelmi beruházásokra összpontosítanak geopolitikai okok miatt. Az előrejelzések szerint 2024. egészében 2,7%-os növekedést érhet el Lengyelország, mely 2025-ben 3,5%-ra emelkedhet. A gazdasági növekedés motorja a magas lakossági fogyasztás és állami beruházások maradhatnak, ami mellé magasabb államháztartási hiány is társulhat.

A munkaerőpiac a kedvezőtlen gazdasági környezet ellenére is relatív erős maradt, a munkanélküliségi ráta 2023 végén 5,1% volt, mely 2024-ben 5,4% körül alakult. A vállalatok az év során a jelenlegi szükségleteiknél némileg több munkaerőt tartottak meg, mellyel a jövőbeli piaci bizonytalanságok, a várhatóan növekvő munkaerő-kereslet és a dolgozók újrakezdemelésének potenciális nehézségei ellen kívántak védekezni. A munkaerőpiaci feszességet csökkentiaoz orosz-ukrán háború kitörése óta az országba áramlott, rekord számú ukrán menekült jelenléte. A munkanélküliség emelkedése mögött részben a nagyszámú ukrán bevándorló megjelenése húzódik meg. A minimálbér az elmúlt időszakban jelentősen növekedett. 2023-ban két lépcsőben nőtt, januárban 3 490 PLN-re, júliusban pedig 3 600 PLN-re, majd 2024. januárban 4 242 PLN-re nőtt, júliusban pedig 4 300 PLN-re. A bérek növekedése a vállalati szférában pedig közel kétszámjegyű (8,9%-os) maradt. A jelentős bérnövekedés a lengyel inflációt is fűti a háztartások fogyasztásán keresztül.

2023-ban a lengyelországi ingatlanbefektetési tranzakciók teljes volumene 2,1 mrd EUR volt, ami 65% csökkenést jelent az előző évhez képest. Ellenben 2024. első felében visszapattanás volt tapasztalható a lengyel piacon, mivel 2024. H1-ben 1,8 mrd EUR - t ért el a befektetések volumene, ami 75%-os emelkedést jelent év/év alapon. 2023-as volumen 2010. óta a leggyengébb éve volt a lengyel ingatlansektornak. 2023-ban jelentős rés alakult ki az árazást tekintve az eladók, illetve vevők között, mely rés 2024-ben elkezdődött bezárulni, ami a tranzakciószámok növekedését okozták.

A teljes varsói irodapiac állománya majdnem 6,3 millió m²-t tett ki 2024. Q3 végén. 2024. kezdete óta 75 ezer m² új irodával bővült az állomány. Az negyedév végén a kihasználtsági ráta Varsóban 10,7%-on állt, mely 1%-os javulást jelent év/év alapon. Az irodák iránti kereslet Varsóban meghaladta a 492 ezer m²-t az év eleje óta, ami hasonló aktivitásnak felel meg, mint a korábbi évben.. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt 56%-kal.. A bérleti díjak Varsó belső területében jellemzően 18-28 €/m²/hó körül alakulnak, ami némi emelkedést jelent az előző negyedévekhez képest. A prime yield 2024 Q3-ban 0,5%-kal 6%-ra növekedett.

A regionális városok irodapiacán év eleje óta 75.600 m²-rel bővült az irodaállomány, meghaladva a 6,7 millió m²-ert. A kihasználatlanság év/év alapon 0,4%-al 17,3%-ra csökkent, ugyanakkor jelentős eltérés mutatkozik egyes régiók alapján. Szczeinben a legalacsonyabb a kihasználatlanság, 6,8%-al, míg Lódzban a legmagasabb 21,1%-al. Pozitív fejleményként vehető figyelembe, hogy a bérbeadási tranzakciós volumen év/év alapon 13%-al növekedett, elérve 2024 Q3 végére az 509 ezer m²-ert. A bérleti díjak jellemzően 11,5-18 €/m²/hó körül alakulnak, mely nem mutat jelentős változást.

Az ipari és logisztikai szektor állománya 2024. közepén meghaladta a 33 millió m²-ert, valamint további 2 millió m² van jelenleg kivitelezés alatt. 2024. első felében relatíve magas bérleti aktivitás mellett zajlott. Az új szerződések aránya 50%-ról 54%-ra növekedett év/év alapon. A bérleti díjak mérsékelt emelkedést mutatnak. A varsói régióban 6,5 €/m²/hó, míg a regionális piacokon 4,5-5,5 €/m²/hó bérleti díjak figyelhetők meg. A kihasználatlansági ráta 8,2%-ot ért el, ami 1,6%-al magasabb év/év alapon, ami elsősorban 2022. óta bekövetkezett nagy mennyiségű új átadásnak köszönhető. Az ECHO Csoport nem aktív az ipari és logisztikai szektorban.

A lengyel, modern kiskereskedelmi állomány jelenleg meghaladja a 13 millió m²-ert. 2024. első három negyedévében 337 ezer m²-rel bővült eddig a piac. A bővülést elsősorban a retail parkok számának a növekedése, illetve bővítése okozták. Jelentős továbbá a kivitelezés alatt álló állomány, mely 337,6 ezer m²-ert tett ki 2024 Q3 végén. Az üresedés alacsonynak tekinthető, mely 3,3% körül alakult átlagosan 2024-ben. A bérleti díjak 2024-ben továbbra is stabil szinten maradtak. A varsói bevásárlóközpontok bérleti díjai 100-130 EUR/m²/hó magasságában vannak, míg nagyobb vidéki városokban 40-60 EUR/m²/hó jellemző. A retail parkok bérleti díja 9-12 EUR/m²/hó.

A lengyel értékesítési célú lakóingatlan szektort 2024. második negyedévében alapvetően a kiváras jellemezte. A korábbi állami lakástámogatási program véget ért, az új kormány pedig arra tett utalásokat, hogy ezt nem követi majd újabb támogatási rendszer, mely a fejlesztőket és a potenciális vevőket is döntéseik elhalasztására ösztönözte. A hat legnagyobb lengyel városban összesen 9.800 lakás került értékesítésre, ez 11%-kal kevesebb az első negyedév értékénél, amikor szintén lassulás volt, továbbá a harmadik negyedévben további 9.200 lakás került értékesítésre, mely újabb 6,55-os csökkenést jelent negyedéves alapon. Az első félévben a legnagyobb esés Krakkóban (27%), Varsóban (19%) és Poznanban (10%) következett be. 2024. ben eddig összesen 30.000 lakás kelt el, ami valamivel magasabb, mint a 2022-es év volt, de nagymértékben (44%-al) elmarad 2023-tól. Ennek, illetve a kínálati többlet ellenére a lakásárak továbbra is növekedést mutatnak, ez alól egyedül Kraków-i piac mutat ellentétes képet. Az elmúlt 12 hónapban Lódzban a lakásárak 15,1%-al növekedtek, Tri-Cityben 14%-al, Varsóban 11,5%, míg Wrocławban 7%, Poznanban pedig 9,2%-al. Az új lakások átlagos bruttó kínálati ára Varsóban 18.200 PLN/m², Krakkóban és Tri-City-ben 16.000-17.000 PLN/m², a többi nagyvárosban 11.500-14.900 PLN/m².

A lengyel bérbeadási célú intézményi lakóingatlan szektor (Private Rented Sector, PRS) 2024. első felében 19.000 lakásszámra növekedett, ami 32%-os növekedést jelent, egy év alatt. A jelenleg kivitelezés alatt lévő állomány 14.500 egységre nőtt. A teljes lengyel lakásállomány alig 0,1% jelenleg bérlakás, ugyanakkor jelentős növekedés előtt áll a piac. Szakértői előrejelzések szerint 2028 végére 80.000 egységre növekedhet az állomány nagysága. Jelenleg a bérlakások közel fele Varsóban, a többi pedig az öt legnagyobb városban található, jó tömegközlekedés mellett, általában az egyetemek vagy az irodaterületek közelében. A piac várhatóan a kisebb városok és a kevésbé központi környékek felé is bővílni fog. A bérleti díjak 2022-ben 25-35%-kal emelkedtek (adott nagyváros függvényében), 2023-ra a bérleti díjak stabilizálódása volt megfigyelhető. A lengyel bérlakások átlagos bérleti

díja jelenleg 100-115 PLN/m², mely tartalmazza az áfát és a rezsi költségeket is. Az elmúlt évek dinamikus növekedése ellenére a bérbeadási szektor továbbra is lendületes növekedés előtt áll. A piaca erős hatással volt az orosz-ukrán háború kitörése, amelynek következtében az országban élő menekültek száma több, mint 1,5 millió főre nőtt, és többségük hosszabb időre kényszerül Lengyelországban maradni. Továbbá a lakásárak elmúlt évben tapasztalt, egyes városokban 20% közeli emelkedése is a bérlakás piac erősödését mozdíthatja elő.

Németországi események

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

Az infláció Németországban hasonlóan más régiós országokhoz hasonlóan több évtizedes csúcsot ért el az elmúlt 2 évben. Az infláció 2022. októberi 11,6%-os csúcserőkről 2024. októberére 2,4%-ra lassult, aminek oka elsősorban a csökkenő energiaár, ami 5,1%-al csökkent év/év alapon. A csökkenő infláció mögött részben a német gazdaság lassulása is szerepet játszik. Aktuálisan 2024-re vonatkozóan 2,4%-os éves átlagos inflációs értéket vetítenek előre a piaci szakértők, mely a későbbiekben még tovább csökkenhet, azonban az inflációs sokkot megelőző időszakhoz képest magasabb szinten ragadhat az infláció.

Tekintettel arra, hogy Németország eurovezetési tag, ezért az országban meghatározó alapkamat szintje is az Európai Központ Bank által meghatározott monetáris politikától függ. Mivel a német gazdaság a legfajsúlyosabb az Európai Unióban és így az eurozónában, a közös valuta monetáris politikája nagymértékben függ a német makrogazdasági helyzetétől. 2022-ben felpörgött inflációs sokk következtében – párhuzamosan más jegybankokkal – az EKB jelentősen növelte alapkamatszintjét, melynek következtében 2022. júliustól 2023. szeptemberéig a korábbi 0%-ról 4,5%-ra növelte az alapkamatszintjét. A 2022. októberi 10,6%-os inflációs csúcstól 2024. februárra 2,6%-ra csökkent majd szeptemberre 1,7% esett vissza és októberben 2%-ra nőtt.¹⁰ Mindez az EKB számára teret nyit a kamatsökkentés irányába, ami a finanszírozási költségek csökkenését vetíti előre a német gazdaságban. A kedvező inflációs értékeknek köszönhetően és a recessziós kilátások következménye képen az EKB az idei évben három kamatvágást hajtott végre, 4,5%-ról 3,25%-ra csökkentve az irányadó alapkamat szintjét. A legfrissebb előrejelzések szerint 2025-ben további 1,5%-os kamatvágás következhet be, ami tovább növelheti az EUR árfolyam gyengülését az USD-vel szemben. 2024-ben átlagos ~1,08 körül alakult az árfolyam, ugyanakkor az amerikai elnökválasztás óta az árfolyam 1,04-1,05 körül alakul. A piaci várakozások szerint az EUR/USD árfolyama jövőre újra elérheti a paritást.

A német gazdaságot – különösen az ipart, az energiaárak növekedésén keresztül – ért külső környezeti sokk, a befektetési volumen csökkenése, a megnövekedett finanszírozási költségeken keresztül, valamint a magas infláció nyomán bekövetkezett vásárlóerő-csökkenés visszafogta a német lakossági fogyasztást, mely három tényező nyomás alá helyezték a német gazdasági növekedést, illetve annak jövőbeli kilátásait. 2023-ban összességében ezért 0,3%-al zsugorodott a német GDP. 2024-ben pedig további 0,1%-al csökkenhet a legfrissebb EKB előrejelzés szerint. A német gazdaságban a kilátások továbbra is bizonytalanok, ugyanakkor a jövőre tekintve fokozatos kilábalást vetítenek előre és 2025-re 0,7%, majd 2026-ra 1,3% a növekedési várakozás. A beruházások a friss előrejelzések szerint továbbra is alacsony szinten maradnak – a pandémia előtti viszonyokhoz képest – az év hátralévő részében. Kereskedelmi szektor által vezérelt fellendülés sem várható, mivel az export fellendülése 2024-ben elmaradt. A szigorúbb fiskális politikai feltételek várhatóan szintén tempó hatással lesznek a rövid távú növekedési kilátásokra, ugyanakkor pozitívum, hogy a piaci finanszírozási feltételek mérsékelten enyhültek, és további enyhülés várható a banki hitelezési csatornákon keresztül. A reálbérek várható növekedése – az infláció csökkenése, illetve a feszes munkaerőpiaci helyzet következtében – támogatni fogják a belső fogyasztás növekedését. A német gazdaságot ért gazdasági kihívások a munkaerőpiacon is éreztetik hatásukat, aminek következtében mérsékelten növekedésnek indult a munkanélküliség az elmúlt bő egy-másfél évben. Az Eurostat adatai szerint a német munkanélküliségi ráta a 2023. májusi 2,9%-os szintről 2023. decemberére 3,2%-ra növekedett, 2024 szeptemberében pedig elérte a 3,5%-ot. Ennek ellenére a munkaerő iránti kereslet hosszú távú összehasonlításban továbbra is magas. Összehasonlításként 2020-ban a világiárványt követően 3,9%-os volt a munkanélküliségi ráta a német gazdaságban.

A BNP Paribas¹⁰ elemzése szerint 2024. Q3-ban a németországi ingatlanbefektetési tranzakciók teljes volumene 17,9 mrd EUR-t ért el, ami 15%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A növekedés a bázishatásnak is köszönhető, mivel a 2023-as év az elmúlt tíz év legalacsonyabb értékét (29 mrd EUR) produkálta az ingatlanbefektetések terén Németországban. A tranzakciós volumen 27%-át a retail szegmens adta, ami 30%-os növekedést jelent év/év alapon. A logisztikai szektor volt a második idén volumen tekintetében 24,5%-al, mely 20%-os növekedést jelent, míg az iroda piac 20%-os részesedést ért el, ami markáns csökkenés az előző évekhez képest, mivel az elmúlt öt évben átlagosan 33%-os volt a részaránya. A befektetések földrajzi megoszlását illetően Berlin kiemelkedik a mezőnyből, a tranzakciós volumen 2,66 mrd EUR-t ért el, ami 47%-os növekedést jelent. A második helyen München szerepel, 2,05 mrd EUR-os volumennel, míg a harmadik helyen Frankfurt 1,26 mrd EUR-os forgalommal.

Az elmúlt egy évben kis mértékben tovább emelkedtek a német prémium hozamok. A BNP értékelése szerint 2024 Q3-ban, a hét legnagyobb város átlagában a prémium irodák hozama 4,36% (+41 bps), az ipari-logisztikai ingatlanoké 4,25 (+15 bps), míg a retail szegmens hozama 3,76% (+31 bps) körül alakult. A berlini irodához 4,25% volt, ami 50 bázisponttal magasabb a 2023 Q2-es értékhez képest.

A BNP piaci riportja alapján a berlini irodapiacra 2024. első három negyedévében a take-up 421.000 m² volt, mely érték megközelíti 2023. azonos időszakát (-1%). 2024-ben első felében 307.800 m² új irodaterület került átadásra, ami 6%-kal magasabb a tavalyi értékénél. Az új átadások előbérleti szerződéssel relatíve alacsony arányban rendelkeznek, ezért a kihasználatlanság a modern irodaházak tekintetében jelentősen megnövekedett. A kihasználatlansági ráta 2024. Q3 végére 6,8%-ra növekedett, ami 2,8%-os növekedést jelent év/év alapon. A teljes kihasználatlan terület 1,47 millió m²-ert tesz ki, melyből 89 ezer m² modern irodához köthető, ami 79%-os növekedést jelent egy év alatt. A prime irodák havi bérleti díja 45,0 EUR/m² volt, mely éves viszonylatban ~1,2% növekedést jelent.

A JLL lakáspiaci elemzése szerint a németországi lakáspiaci kereslet továbbra is a dinamikus demográfiai folyamatok, valamint az értékesítési és bérleti lakáspiaci szegmens közötti mozgás határozza meg. 2023-ban az ország lakossága tovább növekedett, meghaladva a 84 millió főt, mely döntő részben az 1 millió fős nettó migrációnak köszönhető. További nyomást jelent a lakáspiacra a háztartások átlagos méretének több évtizede tartó folyamatos csökkenése, és az egy fős háztartások számának növekedése. Az országban belül Berlin lakáspiacát ezen felül az is befolyásolja, hogy a főváros lakosságának növekedési üteme az elmúlt hét évben az ország átlagának 2,5-szeresét érte el. A német újlakás-építési szektor elhúzódó válságon megy keresztül, a projektek csúszása és a megrendelések törlése 2023-ban rekordszinteket közelített. Az építési költségek csak korlátozott mértékben tudtak csökkenni, mivel hiány van szakképzett munkaerőből, a munkaerőköltség tekintetében pedig inflációs emelkedés zajlott le. A projektszűkítések következtében a fejlesztésekre rendelkezésre álló tőke mennyisége is csökkent, így az újonnan induló lakóprojektek száma

továbbra is alacsony. A saját tulajdonú lakások iránt a magas finanszírozási költségek miatt ezzel párhuzamosan csökkent a kereslet is. A berlini bérlakások esetében 2023. végén átlagosan 21,4% bérleti díj emelkedés volt tapasztalható év/év alapon, mely az új építésű bérlakások esetén 9,6%, a használt bérlakások esetén 31,0% volt. Berlinben az átlagos kínálati bérleti díj 19,4 EUR/m²/hó, a prime bérleti díj pedig 31,0 EUR/m² magasságába emelkedett. A lakásáraknál csökkenés volt tapasztalható: az átlagos berlini értékesítési ár 5.700 EUR/m² volt 2023 végén, ami 3,6% éves mérséklődést jelent. Az új építésű lakások értékesítési ára 8.180 EUR/m² volt, ami egy szerényebb, 0,6%-os csökkenést jelent az előző évhez képest.

Az ipari-logisztikai, valamint a kiskereskedelmi szegmensben a Bauwert-csoport nem aktív, ezért annak bemutatása nem képezi a tájékoztató részét.

A WING Csoport tevékenységének mérföldkövei a közelmúltban (2022-től):

2022

A 2022. február 15-én megtartott kötvényaukción a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretén belül összesen 9 milliárd Ft névértékű kötvény forgalomba hozatalára került sor. A kötvények regisztrálásra kerültek a BÉT Xbond piacán.

A WIPNORG Kft. Üzletrezs Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő Manhattan Development Global Kft. (székhely: 1032 Budapest, Bécsi út 154.; Cg.01-09-682924) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítésére, amely társaság tulajdonában áll a 9700 Szombathely, Varasd u. 1. Family Center ingatlan. A tranzakció 2022. augusztus 30-án sikeresen lezárult. 2022. július 8. napján a Kibocsátó sikeresen zárta az Alaptájékoztatót és a 2022. július 4. napján közzétett Végleges Feltételek alapján felajánlott WINGHOLDING 2025/I (ISIN: HU0000361795) kötvénysorozatára vonatkozó aukciót. A kötvénysorozatban 18.348 db kötvény került kibocsátásra és 2022. július 12. napján a Budapesti Értéktőzsdére, mint szabályozott piacra bevezetésre. 2022. október 18. napján a Kibocsátó cégcsoportjába tartozó WINGEUROPE Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg. 01-10-046505) a 2022. október 18-án Üzletrezs Adásvételi Szerződés aláírásával értékesítette a tulajdonában lévő MÁRIÁSSY HÁZ Ingatlanberuházó és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.; Cg. 01-09-929757) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogát, amely Társaság tulajdonában áll a Máriássy Irodaház ingatlan.

2022. december 20.: A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő Wingwert-GCP GmbH (székhely: c/o Cormoran GmbH, Am Zirkus 2, 10117 Berlin, Németország) részvény adásvételi szerződést írt alá a Bauwert AG (székhely: Lamer Straße 9, 93444 Bad Kötzting, Németország) 60%-os részesedésének megvásárlására. A társaság részvényeinek 40%-a továbbra is a Bauwert korábbi tulajdonosának birtokában marad. A Bauwert jelenleg folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projekteinek jövőbeni értéke meghaladja a 2,5 milliárd euró összeget, amely projektek Berlinben, illetve annak elővárosi területein találhatóak.

2023

2023. április 19.: A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő WingwertGCP GmbH (székhely: c/o Cormoran GmbH, Am Zirkus 2, 10117 Berlin) hitelkeret szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) 83 400 000.- euró keretösszegben. A hitelkeret szerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a szerződésben meghatározott ütemnek megfelelően hívható le.

2023. április 21.: A Kibocsátó 2022. december 20-án tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő Wingwert-GCP GmbH (székhely: c/o Cormoran GmbH, Am Zirkus 2, 10117 Berlin, Németország) részvény adásvételi szerződést írta alá a Bauwert 60%-os részesedésének megvásárlására. A tranzakció sikeresen lezárult 2023. április 20-án.

2023. május 3.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt LIVING III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási kölcsönszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) összesen 9 308 265 000.- Ft keretösszegben. A kölcsön célja a LeJardin lakófejlesztés I. ütemének finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le. A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt LIVING IV. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási kölcsönszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) összesen 13 663 662 000.- Ft keretösszegben. A kölcsön célja a Kassák Terrace lakófejlesztés finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

2023. május 30.: A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló WINCENTER EUROPE Ingatlanberuházó Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09- 296164) adásvételi szerződést kötött a természetben Sósút belterületen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 33,4 hektár nagyságú belterületi ingatlanok megvásárlására, valamint az érintett területtel kapcsolódó ingatlanban tulajdonrészrel rendelkező Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.; cégjegyzékszám: 01-09-382348) 100%-os üzletrésze tárgyában. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg.

2023. július 3.: A Kibocsátó 2023. május 29-én rendkívüli tájékoztatást tett közzé, melyben tájékoztatta a befektetőket arról, a közvetett tulajdonában álló WINCENTER EUROPE Ingatlanberuházó Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-296164) Adásvételi Szerződést kötött a természetben Sósút belterületen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 33,4 hektár nagyságú belterületi ingatlanok megvásárlására, valamint az érintett területtel kapcsolódó ingatlanban tulajdonrészrel rendelkező Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.; cégjegyzékszám: 01-09-382348) 100%-os üzletrésze tárgyában. A tranzakció sikeresen lezárult.

2023. december 19.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Gladiátor III. Ingatlanbefektetési Alap (nyilvántartási szám: 1221-35) 2023. december 18-án 7 200 000 EUR keretösszegben fejlesztési hitelszerződést írt alá a K&H Bank Zrt.-vel (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.). A hitelszerződés értelmében a lehívási feltételek teljesítésülését követően a kölcsön az előírt ütemeknek megfelelően hívható le.

2023. december 21.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1221-45) 2023. december 20-án adásvételi szerződést

kötött az alap 1/1 arányú tulajdonát képező Budapest belterület 4039/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3-11. szám alatti irodaház ingatlan ½ arányú tulajdonrészének eladására az AKKO Invest Nyrt-vel (1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.).

2023. december 22.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási hitelszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) összesen 80 000 000 EUR keretösszegben. A hitelkeret célja a Liberty Irodaház és Hotel projekt finanszírozása. A szerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

2023. december 28.: A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) („Hitelminősítő”) elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát. A Hitelminősítő a felülvizsgálat eredményeképpen fenntartotta a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.

2024

2024. március 7.: Kibocsátó a közvetett tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzék szám: 01-09-307180) Hitelszerződést írt alá az Unicredit Bank Hungary Zrt-vel (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) 7.000.000,- EUR keretösszegben. A hitelkeret célja az EAST GATE PRO logisztikai fejlesztés következő ütemének finanszírozása. A Hitelszerződés értelmében a lehívási feltételek teljesítését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

2024. március 25.: A WINGHOLDING 2027/I kötvénysorozatra vonatkozó Végleges Feltételek közzététele.

2024. március 28.: A WINGHOLDING 2027/I kötvénysorozatra vonatkozó jegyzés eredményének közzététele. A Kibocsátó minden jegyzési ajánlatot elfogadott, így összesen 37 030 db, 37 030 000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2027/I kötvény kerül kibocsátásra. A WINGHOLDING 2027/I (ISIN: HU0000363734) kötvénysorozatra vonatkozó sikeres jegyzés vonatkozásában a forgalomba hozatali ár a meghatározott névérték (1 000 EUR) 100% százaléka.

2024. április 16.: A WINGHOLDING 2027/I kötvény 2. sorozatrészre vonatkozó Végleges Feltételek közzététele.

2024. április 19.: A Kibocsátó a közvetett tulajdonában lévő WPR PORT Építésszervező Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-270766) 2024. április 18-án Hitelkeret szerződést írt alá a GRÁNIT BANK Zrt-vel (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8.) 14.000.000,- EUR keretösszegben. A hitelkeret célja a budapesti Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér 2. Terminálja előtti hotel második fázisa megfejlesztésének finanszírozása. A Hitelszerződés értelmében a lehívási feltételek teljesítését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

2024. április 19.: A WINGHOLDING 2027/I kötvény 2. sorozatrészre vonatkozó jegyzés eredményének közzététele. A Kibocsátó minden jegyzési ajánlatot elfogadott, így összesen 13.000 db, 13.000.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2027/I kötvény kerül kibocsátásra. A teljes sorozat, azaz a 01 és 02 sorozatrészeket össznévértéke így 50.030.000 EUR lesz. A WINGHOLDING 2027/I (ISIN: HU0000363734) kötvénysorozat 02 sorozatrészletére vonatkozó sikeres jegyzés vonatkozásában a forgalomba hozatali ár a meghatározott névérték (1 000 EUR) 100,5121% százaléka. 2024. április 26.: A Kibocsátó, mint zártkörűen működő részvénytársaság 2024. április 26-án valamennyi részvényese együttes jelenlétével és hozzájárulásával Közgyűlést tartott. A Kibocsátó Felelős Társaságirányítási Jelentésének, Éves jelentésének, konszolidált éves beszámolójának, egyedi éves beszámolójának közzététele.

2024. május 24.: A Kibocsátó ezúton tájékoztatja a tőkepiaci szereplőket, hogy a közvetett tulajdonában lévő, PW3 Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg. 01-09-378759) projektfinanszírozási szerződést írt alá a CIB Bank Zrt.-vel (1024 Budapest, Petrezselyem u. 2-8.) 10 850 000 000,- forint keretösszegben. A kölcsön célja a Park West lakófejlesztés III. ütemének finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

2024. július 6.: Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) („Hitelminősítő”) elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Hitelminősítő a felülvizsgálat eredményeképpen fenntartotta a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.

2024. szeptember 11.: A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-202406) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban „Tpt.”) alapján, mint kijelölt ajánlattevő a megbízott lebonyolító bankján keresztül vételi ajánlatot küldött az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.; cégjegyzékszám: 01-10-140179) igazgatótanácsa részére a Tpt. 68. §-a szerinti kötelező nyilvános vételre a Társaság által kibocsátott valamennyi, AKKO Invest Nyrt. törzsrészvény vonatkozásában.

2024. szeptember 30.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási hitelkeretszerződést írt alá az Erste Bank Zrt.-vel (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) összesen 12 291 000 000 HUF összegben. A hitelkeret célja a Római Park lakófejlesztési projekt finanszírozása. A szerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

2024. szeptember 30.: A Kibocsátó 2024. első félévére vonatkozó pénzügyi jelentésének közzététele.

2024. október 2.: A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a közvetlen tulajdonában lévő MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságnak (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-202406) az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.; cégjegyzékszám: 01-10-140179) részvényei vonatkozásában tett kötelező nyilvános vételi ajánlatát a Magyar Nemzeti Bank jóváhagyta.

2024. november 4.: A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a kötelező nyilvános vételi ajánlattételi eljárás 2024. november 4. napján lezárult. A MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság részére a nyilvános vételi ajánlattételi eljárás keretében egyetlen törzsrészvény tekintetében sem tettek érvényes elfogadó nyilatkozatot. Ennek megfelelően a MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaságban fennálló befolyása 30,10% maradt. A vételi ajánlatban meghatározott Magánszemély Részvényes Részvénycsomagjára Vonatkozó Szerződés zárására tekintettel ugyanakkor a MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaságban fennálló befolyása 33,10%-ra emelkedik a szerződés szerinti részvények részére történő transzferálását követően.

2024. november 25.: A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a közvetett tulajdonába tartozó TCW Honvéd Irodaház Kft. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) adásvételi szerződést írt alá a kizárólagos tulajdonában álló, 1055 Budapest, Honvéd u. 20. szám alatti irodaház tulajdonjogának értékesítésére vonatkozóan. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg, melyről a Kibocsátó külön tájékoztatja a befektetőket.

2024. november 29.: A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság a Kibocsátó leányvállalata által tett, Ptk. szerinti előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján az AKKO Invest Nyrt. Igazgatótanácsa a 2024. november 29. napján az AKKO alaptőkéjének új részvények forgalomba hozatala útján történő felemeléséről döntött. A tervezett tőkeemelés keretében az AKKO összesen 10.029.999.594 Ft kibocsátási értékű, összességében 812.913.475 Ft névértéket képviselő, tőzsdére bevezetésre kerülő, illetve tőzsdére bevezetésre nem kerülő, azonos részvényesi jogok gyakorlására feljogosító részvényeket kíván kibocsátani. Az AKKO Igazgatótanácsa az alaptőke-emelésben történő részvételre és a kibocsátandó új részvények teljességének átvételére a MEVINVEST-et jelölte ki. A tervezett tőkeemelés keretében az AKKO által bevonni szándékozott forrás az Igazgatótanács határozatában rögzített célokra használható fel. Az alaptőke felemelésére a MEVINVEST nevében az AKKO által kibocsátandó részvények átvételére vonatkozóan kiállított és cégszerűen aláírt végleges kötelezettségvállaló nyilatkozat AKKO rendelkezésére bocsátásának napjával feltételesen kerül sor. A MEVINVEST a végleges kötelezettségvállaló nyilatkozatot, valamint a pénzbeli vagyoni hozzájárulás összegét legkésőbb 2025. március 31. napjáig köteles az AKKO rendelkezésére bocsátani az erre vonatkozó igazgatótanácsi határozatban foglalt feltételek szerint.

2024. december 10.: A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hivatkozással a Kibocsátó 2024. november 25-én közzétett rendkívüli tájékoztatására, amely szerint a közvetett tulajdonába tartozó TCW Honvéd Irodaház Kft. adásvételi szerződést írt alá a kizárólagos tulajdonában álló, 1055 Budapest, Honvéd u. 20. szám alatti irodaház tulajdonjogának értékesítésére vonatkozóan, hogy az adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését követően sikeresen lezárult. A Kibocsátó a befolyó vételárat az üzleti tervében meghatározott célokra kívánja felhasználni.

2024. december 16.: A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1221-45) (továbbiakban „Alap”) 2024. december 16-án adásvételi szerződést kötött az Alap 1/2 arányú tulajdonát képező Budapest belterület 4039/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3-11. szám alatti irodaház ingatlan 1/2 arányú tulajdonrészének eladására az AKKO Invest Nyrt-vel (1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.).”

- 2.6. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1.6. A Kibocsátó hitelminősítése” pontja az alábbiak szerint egészül ki:

☞A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) hitelminősítő 2024. július 5-én tette közzé a Kibocsátó jelenleg hatályos minősítéseit, ezek alapján a Hitelminősítő megszigorított értékelési irányelvei alapján fenntartotta a Társaság korábbi B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) B+ minősítést rendelt.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra vonatkozó minősítése elérhető a Hitelminősítő honlapján (<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/176054>) angol nyelven. Ezen minősítések függetlenek a jelen Kötvényprogramtól.”

- 2.7. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „4.1.7. A Kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében az utolsó pénzügyi év óta beállt lényeges változások” pontja az alábbiak szerint egészül ki:

„Az utolsó pénzügyi év (2023.12.31.) óta a Kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében nem következett be lényeges változás.

A WING Csoport kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségeit a 2024. évi féléves jelentés 20. pontjára és a 30. pont „50 millió PLN értékű kötvénykibocsátás magánszemély befektetők részére” alfejezetére való hivatkozással építi be a jelen Alaptájékoztatóba, amely jelentés elérhető az MNB által működtetett közzétételi rendszeren (https://www.wing.hu/storage/publication/1727704411_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2024pdf.pdf). A jelentés további, nem beépített részei közül az egyes elemek nem relevánsak a befektető számára, míg, további elemeket az Alaptájékoztató egyéb részei tárgyalja.”

- 2.8. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.1.3. Ingatlan gazdálkodás” pont az alábbiak szerint módosul:

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

Az ingatlan gazdálkodási terület külön dedikált munkatársi körrel rendelkezik, mely terület legfőbb irányítási pozíciója a fejlesztési területeket felügyelő management tagokhoz tartozik. Ez az irányítási struktúra hivatott biztosítani, hogy az ingatlanok fejlesztésével és működtetésével, valamint bérbeadásával és bérlő kapcsolataival összefüggő információk minden esetben minden

érintett munkatárs számára átadásra kerüljenek. A WING Csoport ezúton is igyekszik az ingatlanok világához sokrétűen kapcsolódó tevékenységeiben rejlő szinergiát maximálisan kihasználni.

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

2017-ben megkezdte a befektetéskezelési tevékenység végzését a WING Csoport által létrehozott társaság, a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt., mely elsődleges célja, hogy cégcsoporton belüli, valamint független befektetők bevonásával ingatlanalapokat hozzon létre és kezeljen. Az alapkezelő jelenleg összesen tizenkét ingatlan alapot (Gladiátor I-III, Gladiátor VI-VIII., Living I-VI), valamint három értékpapíralapot (Aurora, Gladiátor V. Alapok Alapja, LIVING Alapok Alapja) kezel.”

- 2.9. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése” pont az alábbiak szerint módosul:

Magyarország

Kassák Terrace

A Kassák projekt III. ütemének fejlesztése folyamatban van, a kivitelezés 2022. nyarán elkezdődött. A projekt keretében összesen 246 lakás épült. A regisztrációs időszak 2021. decemberében indult, amióta összesen 216 lakás értékesítésre került sor. Használatba vételi engedély 2024. novemberében szerezte meg, melyet követően a lakások átadása is megkezdődött a tulajdonosoknak.

Park West II. ütem

A 2021-ben átadott I. ütem kivitelezésével párhuzamosan kezdődtek a II. ütem fejlesztésének munkálatai, amely 2023 harmadik negyedévében megkapta a használatba vételi engedélyt. A fejlesztés során 234 lakás épült, amiből 231 lakás értékesítésére került sor.

Park West III. ütem

A II. ütem fejlesztésével párhuzamosan elkezdődtek a III. ütem kivitelezési munkái 2022. második felében. A fejlesztés során 230 lakás építése történik, amiből 148 lakásra érkezett regisztráció. A tervezett átadás 2025-ben várható.

Le Jardin

A WING Csoport egyik új lakásfejlesztési projektjének helyszíne a XIII. kerületi Rozsnyai utca. A két ütemből álló fejlesztés során összesen 314 lakás valósul meg. A kivitelezés 2022. nyarán indult, az új lakók pedig 2024. végével elkezdtek birtokba venni az elkészült lakásokat. Az Alaptájékoztató keltekor 145 lakás értékesítésére került sor az első ütem 164 lakásából.

Római Park

A WING Csoport első budai lakásfejlesztési projektje a III. kerületi Pünkösdfürdő utcában valósul meg. A fejlesztés során egy ütemben összesen 257 lakás épül. A földmunkák 2022. második felében elkezdődtek, de ezt követően 2024. tavaszig nagyon kevés előrelépés történt, ezért az új lakók várhatóan 2026-ban vehetik birtokba az elkészült lakásokat. Az Alaptájékoztató keltéig 112 lakás értékesítésére került sor.

East Gate PRO

East Gate PRO az East Gate Business Park második üteme, amely összesen 60.000 m² bérelhető területet kínál majd hat csarnokban. Az összesen több mint 20.000 négyzetméteres első két csarnoképület 96,4%-os kihasználtsággal működik. A következő csarnok kivitelezése is befejeződött, a használatbavételi engedélyt megkaptuk, a bérleti tárgyalások folyamatban vannak, míg a negyedik épület átadása 2025. elején várható, mely 100%-os előbérlettel rendelkezik BTS fejlesztés révén.

Liget Center és Auditórium

2024.06-tól a Városliget mellett található épületegyüttesbe költözött a Magyar RTL Televízió Zártkörűen Működő Részvénytársaság. Az egyedi igényekre szabott, teljeskörű műemléki felújítás után modern, A+ kategóriás média komplexummá alakul át a Városligeti fasorra néző Liget Auditórium épülete, amelyben a mintegy 9.000 m²-en az M-RTL Zrt. hírigazgatósága és a hírtudiók kapnak helyet 2024-től. A felújítás 2022. folyamán indult és a terveknek megfelelően befejeződött és átadásra került. A telken megvalósításra kerül egy további, új épület Liget Vitrum néven, melynek átadása 2025-ben várható.

HOP - Hungária Office Park

2021. nyarától Hungária Office Park néven működik tovább a három hektáros korábbi Siemens telephely. Az egykor telefongyárként funkcionáló területet a WING Csoport 2018-ban vásárolta meg és kezdte el a fejlesztési tervek előkészítését. Első lépésként a Gizella LOFT irodaépület kialakítása történt meg, amit az 1. és 3. épületek átalakítása követett. Jelenleg a 7 sz. épület két lépcsőben történő, teljes körű, a leendő bérlők igényeinek megfelelő átalakítása zajlik, aminek átadása 2025. elején várható.

Liberty

A WING Csoport fejlesztésében épülő multifunkcionális Liberty Irodaház két ütemben kerül megvalósításra. 2023. júliusában átadásra került a déli szárny, melynek első iroda bérlői, az eMag, a Geodis és Focivilág elfoglalták bérleményüket. A Liberty déli szárnya a fenntartható high-tech irodák mellett, az ország elsőként átadásra kerülő Ibis-Tribe dual-branded szállodájának is otthont ad, amely 2023. decemberben nyílt meg. Az épületegyüttes északi irodaszárnya 2024. augusztusában átadásra került. Aktuális bérbeadottsága az iroda résznek 57%, a további bérbeadásokkal kapcsolatban folyamatos tárgyalások folynak.

Lengyelország

Lakóingatlan fejlesztés

A Kibocsátó lengyelországi leányvállalata az ECHO Investment csoport 2024. első három negyedévében 1.471 lakást értékesített, amiből 816 lakás átadására került sor a vevők részére. Ebben az időszakban összesen 5.007 lakás fejlesztése volt folyamatban.

Bérlakások fejlesztése

Az ECHO Investment 2024.Q3 végére összesen 4.683 bérlakással rendelkezett, illetve 5.492 bérlakás építése, illetve tervezése van folyamatban, 2024. végére összesen 1.358 bérlakás átadása várható, mely alátámasztja a vállalat azon törekvését, hogy 2026-ban elérje a 10.000 db-os bérlakásállományt, megőrizve piacvezető pozícióját.

2024. első felében JV partnerség keretében – 30%-os tulajdoni aránnyal – új üzletág került elindításra Student House néven a WING csoporthoz tartozó ECHO Investment részvételével. Az új üzletág a diákok lakhatásának az elősegítését szolgálja, melynek részeként kezdetben 2 városban (Varsó, Krakkó) és 5 projekt keretében összesen 2.289 férőhely építése van előkészítés, illetve kivitelezés alatt. 2025/2026-ban összesen 1.221 férőhely átadása várható Krakkóban. Az új üzletág további diverzifikációt jelent és aminek részeként az ingatlan üzleti terület minden szegmensében jelen van a WING csoport.

Iroda fejlesztés

2024. első három negyedévében az ECHO Investment 76.600 m²-nyi irodaterület kivitelezését végezte, melyek között szerepel 18.700 m²-nyi irodaterület kivitelezése Krakkóban, 16.100 m² Wroclawban, aminek az átadása 2025 közepén várható, míg a tervek szerint a második ütem során további 25.600 m²-nyi irodaterület átadása várható 2027 Q1-ben. A varsói Towarowa 22 projekten belül 31.500 m² új iroda kivitelezése is folyamatban van, amely egy vegyes funkciójú fejlesztésre alkalmas, 6,5 hektár területű telken valósul meg Varsó központjában. Az ECHO Investment és az AFI Europe 30%-70% arányban közösen vesz részt a bérbeadási céllal megvalósuló iroda és eladási céllal épülő lakáskomplexum megvalósításában, amelynek hasznos területe kb. 200.000 m², a legmagasabb épülete pedig 150 méter magas lesz. A megállapodás részeként az ECHO Investment a teljes projekt fejlesztője és a telek értékesítési célú lakásfejlesztésre alkalmas részének a kizárólagos tulajdonosa.

.A társaság szolgáltatott iroda üzletága, a City Space 2024. Q3-ben összesen 27.505 m² szolgáltatott irodaterülettel rendelkezett – 1.800 m²-es bővülés – 11 helyszínen, 5 városban (Varsó, Wroclaw, Krakkó, Katowice és Lódz), mely 3.747 munkaállomás biztosítását jelenti, 273 munkaállomás idei bővüléssel együtt.

Kereskedelmi ingatlanok fejlesztése

Az Echo Investment célja az utóbbi időben a tulajdonában lévő, eladásra felkészítés alatt álló, két bevásárlóközpont (a Libero Katowicében és a Galeria Mlociny Varsóban) pozíciójának a megerősítése volt, amely sikeresen megvalósult. Jelenleg mindkét egység közel 100%-os bérbeadottság mellett üzemel. Az első három negyedévben a Libero forgalma szerény 3%-kal növekedett, a tavalyi 165-hoz képest és 5%-kal kevesebb látogatót vonzott az előző év azonos időszakához képest, míg a Galeria Mlociny alig 1%-os forgalom bővülést és 4%-kal több látogatót ért el.

Németország

A németországi Bauwert-ben 2024-ben három nagy projekt van kivitelezés alatt, összesen 60.979 m² NLA lakó- és kereskedelmi területtel Berlinben, és jelenleg további 357.606 m² NLA fejlesztésének előkészítése zajlik összesen további 7 projektben. 2024. július 1-jén a 99 bérlakásból álló LIV - Prenzlauer Berg (Berliner Strasse 74a) projekt megkapta a használatba vételi engedélyt, amivel párhuzamosan a forward tranzakció vevője ki is fizette az ingatlan vételárát. A Square 1 irodaparkban épülő 26.000 m²-es, 100%-ban bérbeadott első ütem 2024. májusban átadásra került, ahol 15 éves bérleti időszakkal a Berliner Sparkasse új központja működik. A Fidicinstrasse 3 alatt 2023. tavaszán elindított vegyes funkciójú (iroda és lakás), 38.000 m² méretű projekt az ütemtervnek megfelelően halad. Tervezett átadása 2026. második fele. Főbb piacok, amelyeken a Kibocsátó verseng.

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

2.10. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.1 Irodapiac” pont az alábbiak szerint módosul:

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

A budapesti irodapiac a 2006-tól induló és 2010-ben kipukkant buborék előtt organikusan, az előbérletekkel igazolt kereslet bővülésével többnyire összhangban növekedett. 2006-tól azonban megnövekedett a teljesen spekulatív és/vagy piacilag rossz koncepciójú fejlesztések aránya, ami aztán a 2008-as pénzügyi válság megérkezéssel mélyrepülésbe küldte az irodapiacot. A spekulatív, túlzó kínálat mellett összeomlott a keresleti oldal. Ezt azonban nem szabad a budapesti irodapiac történetének lezárásaként értelmezni. A válság elmúlásával újraéledtek az azt megelőzően működött organikus növekedési modellek, melyek először a túlkínálat felszívását eredményezték, hiszen a 2009-es, 24%-os maximális üresedési ráta 2016-ra a válság előtti 2007-

es, 12%-os szintre csökkent majd 2019. negyedik negyedévében elérte az 5,6%-os mélypontját. Az iroda-kihasználtsági mutató javulása mellett, ezzel párhuzamosan az új ingatlanok iránti kereslet is folyamatos, ami hozzájárult a korábban túlkínáltos piac egészséges növekedési pályára való állításához. A 2020-as irodapiaci adatok már tükrözték a COVID-19 világvárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat, melynek hatására az irodapiaci kereslet csökkenést mutatott és az üresedési ráta 9,1%-ra nőtt.

2021. második negyedévében a hazai gazdasági aktivitás felélénkült, ami alapján azt prognosztizáltuk, hogy a felélénkülés kedvezően hathat a munkaerőpiac visszarendeződésére és a vállalatok létszám bővítési terveire hosszú távon. A 2022. február végén kirobbant orosz-ukrán háború viszont megváltoztatta a kilátásokat: az elhúzódó orosz-ukrán háború és az európai energiaválság alapvetően meghatározta a kockázatok alakulását 2022-ben. 2022-ben ötven éve nem látott inflációs hullám söpört végig a világon, globálisan az inflációs ráták évtizedek óta nem látott magasságokban alakultak. A globális gazdaságot sorozatos ársokkok érték 2022. közepe óta, amely jelentősen befolyásolta a főbb piacok – ezen belül az irodapiac – kilátásait.

Az irodapiacra a BRF 2024 Q3-as riportja¹³ alapján a teljes modern irodaállomány 2024. harmadik negyedévének végén összesen 4.463.695 m² volt. Az év első három negyedévében a budapesti modern irodaállomány 23.205 négyzetméter irodaterülettel bővült. 2024. harmadik negyedévében az üresedési ráta enyhén emelkedve elérte a 14%-ot, ami 1,05 százalékpontos emelkedést jelent egy év alatt. A nettó abszorpció a negyedév végén pozitív eredményt ért el. A bérlői kereslet 2024. első három negyedévében 331.520 m²-t ért el, ami 1%-os növekedést jelent 2023 azonos időszakában mért értékhez viszonyítva. Az irodaállomány egészét tekintve az üres területek átlagos kínálati bérleti díja 14,7 €, ami az előző év harmadik negyedévéhez képest 1%-os emelkedést mutat. A 2024. harmadik negyedévi adatok alapján az „A” kategóriás irodák átlag bérleti díja 16,9 €/m²/hónap volt, ami 1%-os emelkedést mutat az előző év harmadik negyedévéhez képest.¹⁴

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

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

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

Lengyelországban az ingatlanbefektetések nagy részét korábban az iroda szektor adta. 2023 e tekintetben fordulópont volt és a Q3-as adatok alapján csak a harmadik az ipari, logisztikai és retail szektorok után a befektetett volumen tekintetében, összesen 16%-kal. A teljes volumen tekintetében 2024 Q3-ban az irodapiac Lengyelországban 13 millió m²-t tett ki, míg az új irodaterület bővülés elérte a 152 ezer m²-t 2024 első 9 hónapjában.¹⁵ A varsói irodaállomány 2024-ben összesen 75 ezer m²-nyi modern irodaterülettel bővült az első háromnegyed évben, ami közel négyszer annyit, mint 2023 azonos időszakában. A kivitelezés alatti teljes terület 560 ezer m²-t tesz ki jelenleg, amelynek 48%-a Varsóban helyezkedik el. Az átlagos kihasználtsági ráta Lengyelországban 14,1%, ezen belül Varsóban a 2023 Q3-as 10,6%-ról minimálisan növekedve 10,7%-ot tett ki 2024 Q3-ban, ami közel 670 ezer m²-t jelent. A város központi részein a kihasználtság eléri a 8,9%-ot, a külső kerületekben ez az érték 12,2%. A régiós városok esetében az legtöbb üres terület Łódźban található, ahol az átlagos kihasználtság eléri a 21,1%-ot, a legalacsonyabb kihasználtság Szczezinben van (6,8%). A bérleti tranzakciók volumene elérte a 400 ezer m²-t 2024 Q3-ban, ami közel 7%-os növekedést jelent az előző év hasonló időszakához képest. A szerződések volumenének 45%-át az új szerződések tették ki, 43%-a újratárgyalás. Pozitív jel, hogy a teljes kereslet 22%-át adták a bérleti előszerződések a Fővárosban 2024 harmadik negyedévében.¹⁶

A regionális városok irodapiacán 2 évnyi pandémiás időszakot követően a fellendülés jelei látszódtak 2022-ben, melyet az orosz-ukrán háború, az energiaválság, valamint a gazdasági lassulás megakasztott. 2024 első kilenc hónapjában a nyolc regionális piac tekintetében a bérleti tranzakciók volumene elérte a 519 ezer m²-t, ami 4%-os csökkenést jelent 2023 azonos időszakához képest. A kihasználtsági ráta 17,3%-ra növekedett. A kihasználtsági mutatók az egyes városok vonatkozásában eltérő képet mutatnak: 2024 Q3-as adatok alapján Łódź, Poznań és Kraków esetében történt a legnagyobb esés a kihasználtság tekintetében. A teljes elérhető irodaterület nagysága Lengyelországban 1,84 millió m², ami 2%-kal növekedett 2023 azonos időszakához képest.¹⁷

A CBRE piaci riportja¹⁸ alapján a berlini irodapiacra 2024 első három negyedévében az abszorpció volumene 460.200 m² volt, amely egy mérsékelt, 6,6% csökkenést jelent 2023 azonos időszakához képest. A bérleti szerződések nagy része a kis és közepes bérlőkkel kötött, a nagy bérlők továbbra is kíváranak. 2024 végéig 630.000 m² új irodaterület kerül átadásra várhatóan, amelynek 60%-a rendelkezik előbérleti szerződéssel.¹⁹ A kihasználtsági ráta 2024 harmadik negyedévének végén 6%-on állt, ami 1,5%-os emelkedést jelent az előző év azonos időszakához képest, és a 2019-ben indult enyhe emelkedő trend folytatódása várható több spekulatív fejlesztés piacra érkezése miatt. Az állami szektor továbbra is stabil irodakeresletet támaszt, akiket az IT és az ingatlan szektor követ. A kisebb alapterületű irodákra vonatkozó bérleti tranzakciók trendje folytatódott: az átlagos tranzakció méret 840 m² volt a 2024 harmadik negyedéves adatok alapján. A bérleti díjak stabilak maradtak az előző évvel összehasonlítva: a prime irodák havi bérleti díja továbbra is 44,0 EUR/m² volt, mely 2023 harmadik negyedéve óta változatlan. Az átlagos havi bérleti pedig díj 27,98 EUR/m²-t tett ki, ezzel Németország legnagyobb irodapiacait tekintve itt volt a legmagasabb a bérleti díj. A prime hozam 2023 vége óta stabilan 5,0%-on áll.²⁰

2.11. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.2. Az ipari ingatlanok piaca” pont az alábbiak szerint módosul:

„A WING Csoport második legfőbb célpiaca az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ezen piac működése, növekedése és bérlőinek viselkedése szorosan összefügg a magyarországi ipari termelés alakulásával és a kiskereskedelmi áruforgalom szerkezetével, valamint konjunktúrájával. Ebben az ingatlantípusban a WING Csoport mindenkor előnyben részesítette a nagyobb specifikációjú,

benyolultabb igények felkutatását és kielégítését az egyszerű, standardizálható feladatokhoz képest. Ennek megfelelően a WING Csoport a logisztikai bérlők igényei által dominált, rövid távú és rendkívüli ár-érzékenységu piaci szegmenstől jellemzően távol maradt.

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

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

Az ipari ingatlanok állománya a BRF 2024. harmadik negyedéves riportja²⁰ szerint a negyedév végén Magyarországon összesen 5.292.750 m²-t tett ki. A teljes budapesti és főváros környéki ipari ingatlan-állomány közel 3.628.840 m²-re, míg a vidéki állomány 1.663.910 m²-re növekedett. Az új kínálat 2024 harmadik negyedévében három épülettel, összesen 68.770 m²-rel bővült. Az átlagos üresedési ráta Budapesten és környékén 9,6%-on állt a harmadik negyedév végén, mely 0,4 százaléppal alacsonyabb az egy évvel korábbi üresedésnél (az országos üresedés 8,7%). 2024-ben a teljes bérlői kereslet a főváros és környékén az első háromnegyedévben 109.750 m² volt, ami az előző év azonos időszakához képest 29%-os növekedést jelent. A nettó abszorpció a fővárosban és környékén 2024 harmadik negyedévében 19.610 m²-t, a regionális piacokon pedig 112.080 m²-t tett ki. A bérleti díjak tekintetében 2024-ben kismértékű emelkedés volt tapasztalható: az „A” kategóriás big-box ingatlanok esetében a bérleti díj 5,7 €/m²/hó körüli, ami 2%-os éves növekedést jelent, míg a city logisztika esetében minimális csökkenéssel (-1%) 6,9 €/m²/hó-t a kínálati bérleti díj.²¹

A WING Csoport Lengyelországban, illetve Németországban nem aktív az ipari és logisztikai szektorban, így ott a fenti piaci elemzésének nincs tere.”

- 2.12. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.3. A kiskereskedelmi (retail) ingatlanok piaca” pont az alábbiak szerint módosul:

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

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

2021 első félévében a reálkeresetek növekedéséhez és a fogyasztói bizalmi indikátor javulásához képest a kiskereskedelmi forgalom visszafogottan teljesített, amit a szolgáltatások második negyedévtől tapasztalt élénkülése kompenzált fogyasztási oldalon. 2021-ben a kiskereskedelem forgalmának volumene 3,5%-kal haladta meg az előző évet. Az értékesítés volumene az év folyamán az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 2,2, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 4,9, az üzemanyag-kiskereskedelemben 4,9%-kal nőtt. 2022-ben a kiskereskedelem forgalmának volumene 5,3%-kal magasabb volt az előző évinél. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 1,5%-kal csökkent, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 5,8%-kal, az üzemanyag-kiskereskedelemben 24,2%-kal nőtt az értékesítés volumene.

Magyarországon 4,1 millió négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan áll rendelkezésre, amelynek 47%-a raktárúrház (például hipermarket, barkácsúrház), 35% bevásárlóközpont, 18% pedig kiskereskedelmi park. A teljes állomány közel egyharmada (31%) Budapesten koncentrálódik, továbbá Pest megyében található az összes terület 17%-a. A kiskereskedelmi üzlettipusok többsége erősen kitett a járványnak: a fizikai vásárlások a járvány kitörését követő hónapban (2020 április) 73%-kal estek vissza, majd 2021 áprilisában már 163%-ra nőttek. A korlátozások fokozatos feloldásával a bevásárlóközpontok látogatóinak száma jelentősen nőtt a második negyedévben, azonban a 2019-es szinttől még jelentősen elmaradt. 2021. szeptemberében 10 év után új bevásárlóközpont nyílt Budapesten (Etele Pláza).

A fogyasztói bizalom javuló trendjével összhangban a kiskereskedelmi forgalom lassú emelkedésbe kezdett 2024 januártól, ami a kihasználatlansági mutató csökkenéséhez vezetett valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetében a fővárosban és vidéken is. A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája érdemben javult, 1-2% körül alakul, a másodlagos központoké 7-8%. 2024 első félévében a kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjai valamennyi ingatlantípus esetében stagnáltak. A bevásárlóközpontok kínálati bérleti díjsávjában a 2022-ben tapasztalt érdemi csökkenés megállt és 2023-ban már enyhe emelkedés volt megfigyelhető, azonban 2024. első félévére a stagnálás volt jellemző. A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok és a bevásárló utcák jellemző kínálati bérleti díjai nem változtak (továbbra is a 70 és 90 euro/négyzetméter/hó közötti sávban mozognak), addig a másodlagos bevásárlóközpontok bérleti díja a 30 és 50 euro/négyzetméter/hó közötti sávban maradt. A megnövekedett infláció nagy hatással volt a fogyasztói magatartásra, részben a legszükségesebb termékekre korlátozva a keresletet, miközben a gyorsan növekvő bérlői költségek is nyomást gyakorolnak a kiskereskedelmi szektorra (főleg a bevásárlóközpontokra). A szupermarketek azonban várhatóan ellenállóbbak maradnak a jelenlegi és elkövetkezendő piaci feltételekkel szemben. Az e-kereskedelem kedvezőbb költségei miatt tovább bővíthet, ami azt jelenti, hogy annak ellátási láncja, a raktározás és a logisztikai ingatlanok továbbra is népszerűek maradnak, ugyanakkor a kínálat ezen a területen még korlátozott. A folyamatosan emelkedő építési költségek, valamint a magas finanszírozási költségek miatt a meglévő (régibbi) épületek vonzóbb hozamon kelhetnek majd el, ugyanakkor az új fejlesztések esetében előnyként jelenik meg az energiahatékonyság, illetve az átlagosan stabilabb bérlői összetétel.

Lengyelországban a retail területek nagysága közel 14,42 millió m²-t tett ki 2024 harmadik negyedévében, ami a tavalyi év azonos időszakához képest mintegy 337,1 ezer m²-rel nőtt. Az új fejlesztések döntő többsége retail park (95%), ami a korábbi években indult trend erősödését jelzi: a fejlesztők egyre inkább a kisebb településekre (100 ezer fő alatti) minőségi retail beruházásokkal való ellátására törekednek. Az aktuális negyedév végén több mint 588,1 ezer m² GLA új terület állt fejlesztés alatt, amelynek 63%-a kisvárosban valósul meg, 69%-uk retail park lesz.²⁵ A prime yield a 2023-as 6,5%-ról minimálisan 6,45%-re csökkent. 2024Q3-ban 44 projekt van folyamatban, amelyből 26 új épület, 14 bővítés, 4 pedig átalakítás. A fejlesztések 37%-a 50 ezer fő alatti településen, 43%-a az agglomerációban valósul meg. 2024 harmadik negyedévében 9 új nemzetközi brand lép a lengyel retail piacra, akik a multi-channel értékesítési stratégiát folytatnak (online és in-store értékesítés párhuzamosan). Pozitív jel, hogy a retail forgalom 2024 júliusában (+4,4%) és augusztusában (+2,6%) is növekedett, ami egy évvel korábban még csökkenő tendenciát mutatott. Szintén pozitív fejleménynek tekinthető, hogy az infláció Lengyelországban is fokozatosan csökken, ami a reálberek emelkedését okozhatja, erősítve a kiskereskedelmi forgalom alakulását. Az üresedési ráta a tavalyi 3,6%-ról 3,2%-ra csökkent, ami 2021 óta folyamatosan csökkenő értéket mutat. A prime bérleti díjak egy stabil emelkedő tendenciát mutatnak: 2024 harmadik negyedévében az átlagos havi bérleti díj a bevásárlóközpontokban 155 EUR/m² volt, ami éves alapon 19%-os növekedést jelent.²⁶

A Cushman & Wakefield piaci riportja²⁷ alapján a német kiskereskedelemnek jelenleg több problémával is szembe kell néznie. Egyrészt a fogyasztói hangulat tartósan alacsony: a fogyasztóknak van pénzüik, de a megtakarítási ráta nagyon magas, megtakarítanak és nem költenek. Másrészt kevesebb az építési projekt, ami miatt kevesebb a mobilitás a lakáspiacon: kevesebb a költözés, átalakítás, felújítás. Magasak a munkaerő és energia költségek, amit technikai beruházásokkal (önkiszolgáló pénztárak, energiahatékonysági megoldások) kompenzálni kell. A német retail ingatlan szektor tranzakciós volumene az év első kilenc hónapjában 4.800 millió EUR volt, amelyből 1.100 millió EUR a harmadik negyedévhez kapcsolódott. Ez 30%-os növekedést jelent az egy évvel korábbi értékhez képest, ami azt jelenti, hogy a 2023-as teljes éves beruházási volumen már teljesült. A befektetők bíznak a helyhez kötött retail szektorban és a prime yieldek stabilizálódásával a befektetői aktivitás tovább erősödhet. A német prime hozamok továbbra is stabilak maradtak az aktuális negyedévben: a bevásárlóközpontok hozama 5,9%-on, a retail parkok 5%-on, szupermarketek 4,7%-on, míg a high street retail hozam 4,84%-on állnak. A BNP elemzése szerint²⁸ 2024 első három negyedévében a német retail ingatlanok piacán mintegy 650 szerződés kötést regisztráltak, ami 10%-os növekedést jelent az egy évvel korábbiakhoz képest.”

2.13. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.4. Szálloda ingatlanok piaca” pont az alábbiak szerint módosul:

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

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

A belföldi turizmus 2021-es számai szinte minden tekintetben jelentősen meghaladták a 2020-as eredményeket. 2019-hez képest számos tekintetben van még elmaradás, de egyes mutatók megközelítik, vagy elérik a két évvel ezelőttiakat. 2021-ben a szálláshelyeken 9,4 millió vendéget és összesen 28,8 millió vendégéjszakát regisztráltak: a vendégek háromnegyede belföldről érkezett. A kereskedelmi szálláshelyek összes bruttó árbevétele folyó áron 24%-kal nőtt 2020-hoz képest, és 290 milliárd forintot tett ki. Az átlagos kapacitás-kihasználtság 18-ról 23 százalékra emelkedett 2021-re, a szállodákban (30%), ezen belül is a három-(29%) és négycsillagos egységekben (33%) volt a legmagasabb. Budapest 2021-ben az országos szintnél jóval jelentősebb mértékű növekedést könyvelhetett el: az 5,6 millió vendégéjszaka 49 százalékkal több a 2020-as értéknél, viszont még mindig elmarad a 2019-es számtól. A foglaltsági mutatók is kedvezően változtak, az előző évi 18 százalékról 27 százalékra nőtt a szobakapacitás-kihasználtság a fővárosban 2021-ben.

Budapest a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma a külföldiek esetében 10%-kal, a belföldi turisták esetében 7%-kal nőtt elérve a 5,8 millió vendégéjszakát augusztus végéig az előző év azonos időszakához képest. Hasonló képet mutat az országos adat is: a külföldi vendégéjszakák 7%-kal, a belföldi vendégéjszakák 9%-kal emelkedtek az egy évvel korábbihoz képest elérve a 15,3 millió vendégéjszakát. A magyar turizmus jó úton halad afelé, hogy 2024 végére elérje a 2019-es szintet. A kereskedelmi szálláshelyeken belül, a szállodák bevétele 2023. január-augusztus időszakában 28%-kal volt magasabb az előző évinél, miközben a szállodai vendégéjszakák száma 1%-kal emelkedett. A szállodaszektorban az átadási volumen csökkent 2024 harmadik negyedévében az előző év hasonló időszakához képest: 569 átadott szobából 191 Budapesten, 378 vidéki nagyvárosban található. Több fejlesztő késlelteti a nyitást, ezért 2025-ben 850 Budapesten, 1020 vidéken, 2026-ban további 157 budapesti szoba átadása várható., 2023. június végén közel 3.500 szoba építése volt folyamatban, azonban a tervezett átadások megvalósulásában nagy bizonytalanság mutatkozott az elmúlt években, időbeli csúszások várhatók.

A WING Csoport Lengyelországban és Németországban nem aktív a szálloda szektorban, így ott a fenti piaci elemzésének nincs tere.”

2.14. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.3.5. Lakás piac” pont az alábbiak szerint módosul:

„A lakáspiacon megfigyelhető rendkívül kedvező folyamatok és a gazdasági környezet arra ösztönözte a WING Csoportot, hogy kihasználja az ebből származó lehetőségeket. Ennek eredményeként 2017 végén a WING csoport üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzlettel bővítette.

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

2022 első féléve során még rendkívüli dinamikával folytatódott a hazai lakáspiac drágulása. Az MNB-lakásárindex alapján 2022 második negyedévében éves szinten 24,8%-kal nőttek a lakásárak országos átlagban: a vidéki városokban az országos átlagot meghaladó mértékű, 31,2%-os éves drágulás történt, Budapesten pedig 20,4%-kal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. 2022 harmadik negyedévében jelentősen mérséklődött a kereslet a hazai lakáspiacon: a tranzakciók száma 22,6%-kal csökkent. Egy szétnyúló lakáspiaci pálya rajzolódik ki, amiben a rossz energiahatékonyságú ingatlanokat csökkenő ár, a jó energiahatékonyságúakat az árak stagnálása vagy emelkedése, az újépítésű kínálatot pedig inkább további áremelkedés jellemzi.

2022 második negyedévében a hitelintézetek rekord volumenű lakáshitel-szerződést kötöttek. Ezt követően augusztusban már 19%-kal csökkent éves alapon a kibocsátás. A korrekcióban az NHP Zöld Otthon Program (NHP ZOP) szerződéskötéseinek lecsengése, az emelkedő kamatkörnyezet miatt a korábbi hónapokra előrehozott kereslet, illetve a lakáspiaci aktivitás mérséklődése is szerepet játszott. A bankok 2022 harmadik negyedévében szigorítottak a lakáshitelhez jutás feltételein és az ezt követő hónapokban a felárak emelésével folytatódott a szigorítás, így tovább csökkenő hitelkereslet volt megfigyelhető. A 2023-ban³¹ – különösen az év első felében – rendkívül alacsony lakáspiaci tranzakciószám történt, 21%-kal elmaradva a 2022. évhez képest. 2023 végétől azonban a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedévében a foglalkoztatottság historikusan magas szinten alakult és az infláció visszaszorításával a reáljövedelmek is emelkedő pályára álltak. A javuló fogyasztói bizalom mellett, a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások (CSOK Plusz) és kedvezőbb hitelkondíciók is pozitívan hatnak a lakáspiaci aktivitásra. 2024 első nyolc hónapjában a lakáshitel-kihelyezések volumene jelentősen, 148%-kal nőtt éves összevetésben.

2024³² harmadik negyedévében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16%-kal, Budapesten pedig 31%-kal élénkült éves összevetésben. Emellett a lakásárak további növekedése is megfigyelhető, 2024 második negyedévében Budapesten 9,3%-kal, a vidéki városokban 8,7%-kal emelkedtek az árak nominálisan éves összevetésben. Azonban az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. 2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20%-kal, míg Budapesten 18%-kal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34%-os visszaesést, és 2025 első felére előretételezve is visszafogott lakásépítési volument jelent. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését.

A lengyel értékesítési célú lakóingatlan szektor jelentős visszaesést szenvedett el 2022-ben: az eladások száma 2021-hez képest a felére csökkent. Ennek oka többek között az orosz-ukrán háború kitörése, az infláció és a hitelkamatok emelkedése, amely jelentősen csökkentette a vásárlók hitelképességét. 2022. második felében gyakorlatilag csak a készpénzes vásárlók generáltak tranzakciókat a lengyel lakóingatlan piacon, akik jó elhelyezkedésű, drágább, de kisebb alapterületű lakásokat vásároltak jórészt kiadási céllal. 2023-ban alapvetően megváltozott a helyzet és felpattanás következett be a piacon. 2023 Q3-ban összesen 16.400 lakóegységet értékesítettek Lengyelország főbb piacain, ami meghaladja a 2021 Q3-ban és Q4-ben mért szinteket. Ehhez képest 2024 első felében lakásértékesítésben újabb visszaesés volt tapasztalható, első sorban a hitelkamatok emelkedése, a szűkülő hitel kínálat és a tovább növekvő lakásárak miatt³³. 2024 harmadik negyedévében éves összevetésben az áremelkedés Lódzban volt a legmagasabb 15,1%-kal, majd ezt követi Tri-city és Varsó 14 és 11,5%-os emelkedéssel. Az egyéb városokban a növekedési tartomány 7% (Wroclaw) és 9,2% (Poznan) között mozgott.³⁴

A lengyel bérbeadási célú lakóingatlan szektor 2022-ben rekord évet zárt, a bérleti díjak dinamikája 25-35%-os volt (adott nagyváros függvényében). 2023-ra a bérleti díjak emelkedésének a dinamikája lelassult, Krakóban és Wroclawban néhány százalékos csökkenés következett be. Ugyanakkor az év második felében, amikor a bérleti aktivitás magasabb az árak újra emelkedtek.³⁵ 2024 első félévében éves összehasonlításban az átadott bérlakások száma 32%-kal emelkedett, továbbá a kivitelezés alatt álló bérbeadás célú apartmanok száma is 10%-kal nőtt. Azonban a lakás célú ingatlanok értékesítésének csökkenésével párhuzamosan, ebben a szegmensben is némi lassulásra lehet számítani. A bérbeadási szektor lakásállománya 2024 közepén a főbb piacok tekintetében elérte a 19.000 darabszámot, ami jelentős növekedést jelent az egy évvel korábbi 10.100-as állományhoz képest.³⁶ Az elmúlt évek dinamikus növekedése ellenére a bérbeadási szektor továbbra is lendületes növekedés előtt áll, a teljes lengyel lakóingatlan szektor csak egy kis hányadát adja. 2022-ben a piacra erős hatással volt az orosz-ukrán háború kitörése, amelynek következtében az országban élő menekültek száma több, mint 1,5 millió főre nőtt, többségük hosszabb időre kényszerül Lengyelországban maradni. A kormányzat által bevezetett 2%-os jelzálog finanszírozási program ugyanakkor hatással lehet a bérleti piacra és az ügyfeleket elsődlegesen a lakásvásárlások irányába terelheti.

A JLL lakáspiaci elemzése³⁸ szerint Németország lakáspiacára erőteljes hatást gyakorolnak a demográfiai folyamatok. Az ország lakossága 2023-ban 1,9 millió fővel emelkedett, amit döntő részben a növekvő migráció okoz. Az Ukrajnából menekülő állampolgárok beáramlása, valamint a nemzetközi migráció általános fokozódása egyaránt hozzájárultak ehhez a trendhez. Az országon belül Berlin lakáspiacát továbbá az is befolyásolja, hogy Berlin lakosságának növekedési üteme az elmúlt hét évben az ország átlagának 2,5-szeresét érte el. A lakáspiac jelentős nyomás alatt áll, melynek enyhítésére szükséges lenne érdemben növelni az épített lakások számát. Az állami célként kitűzött évi 20 ezer lakás megépítése 2023-ban sem sikerült, közel 16 ezer lakás épület, mely 7,8%-os csökkenés 2022-höz képest. A lakások iránti nagy kereslet ellenére mind az építési engedélyek, mind az átadott lakások száma csökken. Ennek oka nemcsak az építkezésre alkalmas terület folyamatos hiánya, hanem a magas kamatok és építési költségek is. Vásárlói oldalon a kamatok emelkedése, a felvett lakáshitelek számának csökkenése emellett egy elmozdulást eredményezett a lakásvásárlástól a lakásbérlet irányába, ami a bérleti díjak növekedésének irányába hatott. 2024 első félévében a bérleti díjak tovább emelkedtek, míg az értékesítési árak egyes szegmensekben érezhetően csökkentek. A bérleti díjak éves összehasonlításban 16,7%-kal, 19,5 EUR/m²-re nőttek, ami erőteljes bérleti keresletre mutat rá. A lakások eladási ára az elmúlt egy évben 3,6%-kal csökkent országosan, ez Berlinben 1,3% volt, ami 7.900 EUR/m² eladási árat jelent újépítésű lakások esetében 2024 első felében.”

- 2.15. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai, alapul szolgáló adatok” pont az alábbiak szerint módosul:

„Ingatlanfejlesztési piac

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

Ebben az időszakban alakult ki a WING Csoport jelenlegi versenyhelyezete, mely a Kibocsátó várakozása szerint hosszabb távon sem fog változni. Az új helyzet egyik jellemzője, hogy a WING Csoporton kívül csak néhány, a pénzügyi válság előtt is aktív ingatlanfejlesztő őrizte meg korábbi tevékenységi körét és erőforrásait. Ezek közül első helyen említhető az iroda, retail és lakásipiaci fejlesztési tevékenységet végző Futureal Csoport, és az irodafejlesztő Skanska Csoport. A kis számú, válságálló versenytársak mellé, részben a piaci lehetőségeket megragadva csatlakozott néhány új, kisebb, magyar versenytárs, melyek közül az irodafejlesztő DVM Csoport fejlődött leglátványosabban. Ehhez a körhöz csatlakozott, az irodapiaci ciklusokat klasszikus módon lekövetni szándékozó két új, tőkeerős, külföldi tőkeháttérrel rendelkező Váci úti irodafejlesztő, az Atenor Hungary Kft. (székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 68-84.) és a HB Reavis Csoport. Bár tevékenységét csak 2015-ben kezdte, az ország legnagyobb építőipari vállalata, a Market Építő Zrt. (székhely: 1037 Budapest, Bojtár utca 51.) tulajdonában álló Property Market Kft. (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 27. B. lház. 7. em.) komoly fejlesztési tevékenységet végez minden ingatlanszegmensben.

Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a fentiekhez hasonlóan alakult a WING Csoport versenyhelyezete. Ennek a piaci szegmensnek Magyarországon is legnagyobb szereplője a világ legnagyobb ipari/logisztikai ingatlanfejlesztője és –befektetője, a Prologis Csoport. A WING Csoport másik komoly, ugyanakkor vele hasonló nagyságrendű versenytársa a Prologis nemzetközi managementjéből kivált személyek által alapított cég magyar leányvállalata, a GLP Hungary Management Kft. (székhely: 1027 Budapest, Horvát utca 14-26.). A legújabb versenytárs a HelloParks (HelloParks Management Kft., székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.), amely a hazai és nemzetközi iroda-, kereskedelmi és lakóingatlan-fejlesztésben évtizedes tapasztalattal rendelkező Futureal vállalatcsoport (Futureal Belváros Kft., székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.) tagja. A társaság széles körű szolgáltatásokat tervez nyújtani a telekfejlesztéstől kezdve az épületkivitelen át a létesítményfenntartásig jelenleg három helyszínen, Budapest agglomerációjában.

A Kibocsátó megítélése szerint a WING Csoport az egyik jelentős szereplője a budapesti iroda-ingatlanfejlesztési piacnak. A Kibocsátó jellemzően minden évben rendelkezik legalább egy olyan projekttel, amely a budapesti ingatlanpiac tekintetében jelentős méretűnek tekinthető. 2017-ben ilyen projekt volt az Ericsson székház és az Ibis Styles Airport hotel átadása, 2018-ban a Siemens - irodaház Campus (1143 Budapest, Gizella út 39-57) megvásárlása, vagy a Telekom székház befejezése, 2019-ben pedig a Infopark B, C, I jelű épületek és a „Szerémi” irodaházak megvásárlása, majd újrapozicionálása és bérbeadása. A Kibocsátó 2020-ban átadta a Siemens-evosoft székházat és elkezdte a IX. kerületben a Liberty irodaház fejlesztését, amely 2022-ben és 2023-ban folytatódott. Az épület déli irodaszánya 2023 júliusban átadásra került, a hotel átadása 2023. decemberben történt meg, az északi irodaszánya befejezése pedig 2024-ben várható. A Liget Center és Auditorium épületek műemléki felújítása 2022-ben kezdődött, az átadás 2024-ben megtörtént.

A JLL piaci riportja szerint az ingatlanpiaci folyamatok jelentős egyensúlytalanságot mutatnak Lengyelország elsődleges lakásipiacán a kereslet és a kínálat között. Úgy tűnik, hogy a kereslet visszatért, a fejlesztők pedig közel 27.000 új lakást értékesítettek 2023 első felében. Ugyanakkor a kínálat, azaz az új fejlesztések száma nem tart lépést, csak 17.000 egységet szállítottak a piacra ugyanezen időszak alatt. Ez a közel 10.000 egységnyi különbség azt sugallja, hogy a kínálati hiány hasonló szinten van, mint 2021-ben. Az ilyenfajta kereslet-kínálat egyensúlytalanságoknak az a potenciális következménye, hogy felfelé irányuló nyomást gyakorolhatnak a lakásárakra. 2024. szeptember végén az eladásra kínált lakások átlagos árai relatíve stabilak voltak: Krakkót kivéve mérsékelt emelkedés volt megfigyelhető az előző negyedévhez képest. Éves alapon Lodz esetében növekedtek legnagyobb mértékben az árak (15,1%), amit Tri-City (14%) és Varsó (11,5%) követett. A többi piacon az átlagos éves áremelkedés 7% és 9,2% között mozgott.³⁸ Az Echo Investment csoport által Lengyelországban 2024 harmadik negyedévének végéig eladott lakások teljes száma 1.471 db, miközben 816 lakás átadására került sor. Jelenleg 2.327 egység van építés alatt, és a projektek következő szakaszai, valamint új fejlesztések Lodzban, Poznanban és Wrocławban hamarosan kezdődnek. A Csoporton belül új beruházásokra előkészítése zajlik, amelyek összesen több mint 9.000 lakást foglalnak magukban eladásra.³⁹

A JLL lakásipiaci jelentése szerint Berlin lakáspiacát befolyásolja, hogy Berlin lakosságának növekedési üteme az elmúlt hét évben az ország átlagának 2,5-szeresét érte el. A lakásipiac jelentős nyomás alatt áll, melynek enyhítésére szükséges lenne érdemben növelni az épített lakások számát. Az állami célként kitűzött évi 20 ezer lakás megépítése 2023-ban sem sikerült, közel 16 ezer lakás épület, mely 7,8%-os csökkenés 2022-höz képest. A lakások iránti nagy kereslet ellenére mind az építési engedélyek, mind az átadott lakások száma csökken. Ennek oka nemcsak az építkezésre alkalmas terület folyamatos hiánya, hanem a magas kamatok és építési költségek is. Vásárlói oldalon a kamatok emelkedése, a felvett lakáshitelek számának csökkenése emellett egy elmozdulást eredményezett a lakásvásárlástól a lakásbérlet irányába, ami a bérleti díjak növekedésének irányába hatott. 2024 első felében a bérleti díjak tovább emelkedtek, míg az értékesítési árak egyes szegmensekben érezhetően csökkentek.⁴⁰

Ingatlanbefektetési piac

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

A CBRE 2024 harmadik negyedéves piaci riportja⁴¹ szerint az iroda ingatlanbefektetési aktivitás Lengyelországban továbbra is mérsékelt. A kamatkörnyezet javulása és az irodai munkavégzés növekedése esetén az iroda szektor egyre inkább felkeltheti a

tőkebefektetők figyelmét. 2024 harmadik negyedéves prémium kategóriás varsói iroda eszközök hozama 5,75%-ról 6,0%-ra nőtt. A 2024 harmadik negyedévének legnagyobb volumenű tranzakciója a Skanska's Studio B eladása volt a Stena Real Estate számára 86,3 millió Euróáért. A 2025-ben mintegy 145 ezer m² átadását tervezik, köztük olyan központi projekteket, mint a The Bridge a Ghelamcotól és az Office House az Echo Investmenttől. A 2025-ös átadások 33%-a rendelkezik előbérlettel.

A BNP 2024 harmadik negyedéves piaci riportja⁴² szerint az év első kilenc hónapjában szignifikáns növekedést könyvelhetett el a német befektetési piac, ahol Berlin megőrizte vezető szerepét. A 2023-as évhez viszonyított jelentős forgalmonövekedés (+47%) azt jelzi, hogy a befektetők újra bíznak abban, hogy az árazási fázis hamarosan véget ér. Berlin megőrizte vezető szerepét: az egyetlen olyan piac, amely 2024-ben eddig átlépte a 2,5 milliárd Eurós határt. 2024 harmadik negyedévére vonatkozó statisztikák szerint a tranzakciók összértéke körülbelül 2,7 milliárd euró, ami mintegy 47 százalékkal több az előző év azonos időszakához képest. Az egyes ingatlanpiaci szegmenseknél a befektetők befektetési preferenciáinak eltolódása tapasztalható. Az ingatlanbefektetések megoszlása ingatlantípusonként a következő képet mutatja: az iroda 16,4%, a logisztika 7,4%, a kiskereskedelem 48,1%, a hotel 9,6% és az egyéb 18,5%.”

2.16. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „7. Trendek” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A legutóbbi auditált pénzügyi kimutatás (2023.12.31.) közzététele óta nem következtek be a Kibocsátó kilátásai szempontjából jelentős hátrányos változások.

A WING Csoport pénzügyi teljesítményében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta, amelyre vonatkozóan pénzügyi információkat tettek közzé, a jelen Alaptájékoztató közzétételének napjáig – a III.4.1.5. pontban részletezett németországi tranzakciótól eltekintve – nem következtek be jelentős változások.

Az ingatlanpiaci szegmensek erősödése

Az Alaptájékoztató jelen pontja nyilvános piaci információk, elsősorban, a lent hivatkozott piaci riportok, valamint a WING Csoport saját becsléseinek, illetve várakozásainak felhasználásával készült.

Építési telekpiac: áremelkedés

A folyamatos keresletnövekedést tovább erősítette a kedvezményes 5%-os lakásépítési áfa, melyet a magyar kormány 2022. júliusában meghosszabbított további két évvel, így elegendő 2024. decemberéig építési engedélyt szerezni, hogy érvényes legyen a kedvezményes áfa az adott lakásépítésre. Ezt követően, illetve a gazdasági kilátások változása és magasabb bizonytalansága miatt, melyet elsősorban az energiaárak drágulása okozott, a telekár emelkedés megállt, ezért 2022-ben a drágulás mérsékelte, 2,5%-os volt. 2024 első felében emelkedtek az árak, amely az év folyamán csillapodott, de továbbra is emelkedő tendencia uralkodik a piacon.

Lakáspiac: mérsékelt áremelkedés

A 2023-ban rendkívül alacsony lakáspiaci tranzakciószám történt, 21%-kal elmaradva a 2022. évhez képest. 2023 végétől azonban a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. A javuló fogyasztói bizalom mellett, a 2024-től elérhető megújult otthoneremelési támogatások (CSOK Plusz) és kedvezőbb hitelkondíciók is pozitívan hatnak a lakáspiaci aktivitásra. 2024 harmadik negyedévében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16%-kal, Budapesten pedig 31%-kal élénkült éves összevetésben. Emellett a lakásárak további növekedése is megfigyelhető, 2024 második negyedévében Budapesten 9,3%-kal, a vidéki városokban 8,7%-kal emelkedtek az árak nominálisan éves összevetésben.

Irodapiac: rövid távú stagnálás

2022 első fele aktív volt tranzakciók szempontjából, valamint a hozam is csökkenő tendenciát mutatott. Ennek következtében a régióban 6,6%-kal sikerült meghaladni a 2021-es befektetési értéket 2022-ben, elérve a 10,7 milliárd eurót. A megugró infláció és az emelkedő kamatkörnyezet, valamint az energiaárak drágulása okozta, bizonytalanságok hatására a befektetők 2022 második felében megváltoztatták a befektetők hozzáállását és egyfajta kivárási jellemzi a piacot. A budapesti irodapiac bruttó bérleti kereslete 21%-kal emelkedett 2024 első félévében, ami alig 4%-kal marad el a koronavírus járvány előtti szintek átlagától. Ezt árnyalja, hogy a bruttó kereslet összetételében az elmúlt négy évben a szerződésmegújítások aránya érdemben megemelkedett, csökkentve a nettó piaci felszívást. Az új átadások és az alacsony piaci felszívás hatására a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható.⁴³ A hozam 2024 harmadik negyedévére 7%-ra emelkedett (6%-ról).⁴⁴ Az üresedési ráták is tovább növekedtek, meghaladva a 14%-ot. A bérleti díjakban egyelőre nem látható változás, növekedés jellemzi a piacot. A Kibocsátó várakozása szerint elsősorban a minél inkább hatékonyabb, zöldebb és rugalmasabb irodateret iránt fog növekedni a kereslet bérleti oldalról. Mindemellett átfórmálódhat a bérleti és a bérbeadó közötti viszony, egy sokkal rugalmasabb felállás várható a jövőre nézve.

Retail-piac: rövid távú stagnálás

A retail szektor, legfőképpen a bevásárlóközpontok a járvány miatti lezárások alatt és az azt követő időszakban is kihívásokkal néztek szembe. Előtérbe kerültek a nyitott, szabadtéri bevásárló parkok. A járványhelyzet érezhetően csökkentette a kiskereskedelmi forgalmat, amiben átment a növekedés volt tapasztalható 2021-ben és 2022 első felében, ugyanakkor a megugró infláció következtében 2023 első nyolc hónapjában a kiskereskedelmi értékesítések folyó áron 10,1 százalékkal növekedtek az előző év azonos időszakához képest, de volumen alapon 9,6%-os éves csökkenés volt megfigyelhető.

2024. első félévében valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantípusban stagnáltak. Az online kiskereskedelmi értékesítési csatornák aránya a forgalmon belül 2023-ban 10 százalék alá csökkent, a 2024. január–augusztus időszakban pedig 9,5 százalék volt.⁴⁶

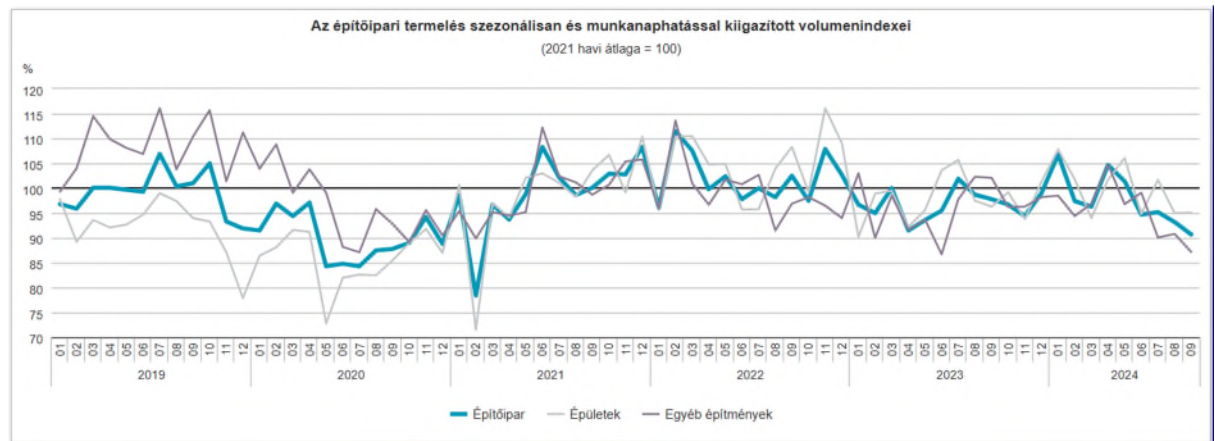
Logisztikai ingatlanpiac: stabil kilátások

A 2021-ben és 2022-ben az adásvételitranszakciók nagyon kedvező hozamelvárások mellett valósultak meg. Ugyan az ipari szegmens beruházási volumene elmarad az irodapiacitól, de egyre erősebb a kereslet, mellyel a fejlesztések próbálnak lépést tartani. Az e-kereskedelem növekvő térnyerésével a logisztikai ingatlanok iránt egyre magasabb a kereslet, ezt alátámasztja az évről évre átlagosan 5%-os magyarországi csomagküldő és internetes kereskedelmi forgalomnövekedés. A 2022-ben bekövetkezett gazdasági bizonytalanságok következtében a budapesti hozamszint, illetve az üresedési ráta is növekedett év közben. A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája éves összevetésben stagnált, 2024 harmadik negyedév végén 9,6 százalékon állt, az ipari-logisztikai keresletet az új bérbeadások és előbérletek dominálták, mérsékelt nettó piaci felszívás mellett. Amennyiben a nettó piaci felszívás továbbra is az elmúlt negyedévekben megfigyelt szinten marad, a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható.⁴⁷ Ezzel párhuzamosan a hozamszintek 6,75%-ról 7,0%-ra növekedtek⁴⁸, melyek a gazdasági kilátások bizonytalanságának és a kamatkörnyezet növekedésének tudható be. Bérleti díjak tekintetében az elmúlt 10 évben – a pandémia időszakát leszámítva, amikor stagnált a piac – folyamatos növekedés tapasztalható, köszönhetően a stabil és erős bérleti keresletnek. 2024-ban a bérleti díj emelkedés éves alapon 6,2% volt az MNB 2024 októberi Kereskedelmiingatlanpiaci Jelentése szerint.

Az ingatlanfejlesztési tevékenység

Az építőipari termelés alakulása

2024 szeptemberében az építőipari termelés volumene 8,2%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól. Az építményfőcsoportok közül az épületek építésének termelése 2%-kal, az egyéb építményeké 17%-kal mérséklődött. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése 2,7%-kal kisebb volt az előző havihoz mérten. Az harmadik negyedévben az építőipar termelői árai 5,4%-kal nőttek az előző év azonos időszakához viszonyítva.



Forrás: KSH Gyorstájékoztató, Építőipar, 2024. szeptember⁴⁹

Az építőipari tevékenység 2023. év elejéig tartó növekedése oda vezetett, hogy a meglévő kapacitások teljes kihasználtság mellett működtek, sőt, a lakáspiacon tapasztalható igen komoly fejlesztési tevékenység hatásaként korlátként jelent meg a szakemberhiány az építőiparban, melyek a kivitelezési költségek emelkedését okozták. A mostani lassuló gazdasági és piaci hatások következtében az építőipari kapacitások bővülésére lehet számítani, valamint az energiaárak konszolidációjának következtében további építő-alapanyagár drágulás sem várható, ezért az előrejelzések alapján a kivitelezési költségek stagnálása, csökkenése prognosztizálható.

Az ingatlanbefektetések alakulása⁵⁰

2024. első félévben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 180 millió eurót tett ki, ami 21 százalékkal elmarad a 2023. első félévi – már akkor is alacsony szinten tartózkodó – forgalomtól. A megemelkedett hozamok, az euróban továbbra is magas finanszírozási költségek és mérsékelt bérleti kereslet további kivárára ösztönzik a befektetőket, ami 2024 egészére is alacsony befektetési forgalmat vetít előre. 2024. első félévben a bankok az egy évvel korábbi alacsony bázishoz képest 37%-kal több kereskedelmi ingatlanal fedezett projekthitelt folyósítottak, és az időszaki folyósítások 80%-a építési célú hitelhez kapcsolódott. A szállodák és az egyéb ingatlanok kategória kivételével, valamennyi ingatlantípus esetében tetten érhető volt az új kibocsátási volumen emelkedése. A piac megítélését azonban továbbra is a kockázatkerülés jellemzi, az MNB Hitelezési felmérése alapján 2024 második negyedévében a bankok leginkább az irodaházak esetén szigorítottak a hitelezési feltételeken, és 2024 második félévére is további szigorítást helyeztek kilátásba a megváltozott kockázati toleranciára és az iparágra jellemző kihívásokra hivatkozva. A hazai folyamatoktól eltérően a KKE régió átlagában már 35 százalékkal emelkedett a befektetési forgalom, így a továbbra is magas, 79%-os hazai befektetői arányú, alacsony és csökkenő hazai befektetési forgalom esetleges fennmaradása kockázatot jelenthet a hazai piac megítélésére. Budapest egy erősebb tőke felértékelődést tapasztalhatott meg 2018 és 2019 első félévében az intenzív hozamcsökkenésnek és a bérleti díjak növekedésének köszönhetően, amit a pandémia az iroda ingatlanok esetében kis mértékben, a kereskedelmi ingatlanok esetében nagyobb mértékben korrigált. 2024. első félévében a teljes befektetési volumen 49%-a kiskereskedelmi ingatlanok, 21%-a ipari-logisztikai ingatlanok, 16%-a szállodák, 14%-a irodaházak adásvételéből adódott.”

2.17. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „9.2. Felügyelőbizottság” pontja az alábbiak szerint módosul:

„Név	Beosztás	Üzleti elérhetőség
dr. Kuncsik-Tóth Melinda	Felügyelőbizottság független tagja	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Kovács Domonkos	Felügyelőbizottság független tagja	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Pónus Ferenc	Felügyelőbizottság független tagja	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Gerő János	Felügyelőbizottság tagja	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Ecséri György	Felügyelőbizottság tagja	1095 Budapest, Máriássy utca 7.

Dr. Kuncsik-Tóth Melinda

1999-ben szerezte meg jogi diplomáját a József Attila Tudományegyetemen, majd 2000-ben jogász-szakközgazdász diplomát szerzett. Ezt követően a Burai-Kovács és Partnerei Ügyvédi Irodánál dolgozott. Ezt követően 2007-ig a Wallis jogi igazgatója. 2009-től saját ügyvédi irodát működtet, mely M&A tranzakciókra, bankjogi, versenyjogi tranzakciókra szakosodott. 2013-tól kockázati tőkealapok jogi tanácsadását is ellátja. 2015-től ügyvédként egészségügyi szolgáltató cégcsoport működéséért, befektetéseitől felelős általános jogi tanácsadó. A Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja 2016.05.25. óta.

Pónus Ferenc

A Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja 2017.03.31. óta.

Kovács Domonkos

A Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja 2023.10.19. óta, az **ALTEO Energiaszolgáltató Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** vezérigazgató-helyettese (2011.05.01. óta); az **Energigas Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2023.05.23. óta); az **ALTEO-Therm Hő- és Villamosenergia-termelő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.01.16. óta); az **EURO GREEN ENERGY Fejlesztő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.10.15. óta); a **SUNTEO Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.02.15. óta); a **Pannon Szélerőmű Villamosenergia Termelő és Értékesítő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.10.15. óta); a **Sinergy Energiakereskedő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); a **Monsolar Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); a **Sinergy Energiaszolgáltató, Beruházó és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); a **Domaszék 2MW Naperőmű Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); az **ECO-FIRST Hulladék Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); az **ALTEO Energiakereskedő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2020.04.30. óta); a **Tisza-WTP Vízélőkészítő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); az **ALTEO-Depónia Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); az **ALTE-GO Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); az **ALTE-A Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); az **EDELYN SOLAR Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2023.05.22. óta); a **FE-GROUP INVEST Vagyonkezelő, Tanácsadó és Nagykereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2022.09.09. óta); az **Energikum Energetikai Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2023.05.24. óta).

Gerő János

A Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja 2018. március 26. óta, a **"CATASTRA Ingatlan tanácsadó, Befektető, Fejlesztő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság"** ügyvezetője (1999.11.16. óta); az **ANGOL PROPERTY Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2014.12.11. óta); az **EURÉKA PARK Hotel, Wellness, Konferencia és Sportközpont Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2013.09.01. óta); a **KRAOT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2015.04.29. óta); a **KUCKÓ MAGÁNÓVODA Szolgáltató és Oktató Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2010.07.25. óta); a **NEO Property Services Zártkörűen Működő Részvénytársaság** felügyelőbizottságának tagja (2017.04.24. óta); a **TUDINGMA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2015.04.29. óta); a **V45 Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2017.06.14.); a **WINASSET Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2017.07.25. óta); a **WINDEVELOP PROJEKT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2017.08.08. óta); a **WINPARK PROJEKT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2017.08.08. óta); a **WINSZERIM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2015.04.29. óta); a **WINSZIM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2018.02.20. óta); a **WIPNORG Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2016.11.29. óta); a **WPR QUARTUS Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2008.01.14. óta); a **WINMEGA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2023.04.19. óta); a **WINPORT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2023.06.27. óta); a **WINCITY Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2023.06.27. óta).

Ecséri György

A Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja 2024.04.26. óta. 1987-ben szerezte mérnöki diplomáját a Budapesti Műszaki Egyetemen. 1998-ban magyar okleveles könyvvizsgáló képesítést szerzett, 2013-ban MBA diplomát szerzett a Durham University-n. 1997-2008 között kereskedelmi bankoknál pénzügyi vezető (Budapest Bank, KH Bank, WestLB Bank). 2008-tól a Wallis projekt igazgatója, 2014-ig a pénzügyi szolgáltatásokkal foglalkozó vállalatok cégvezetője. 2016-tól kezdődően, jelenleg is a Milton-Property Kft., Paneuropean Ingatlanhasznosító Kft, HSP 612 Kft., csoporttag cégek ügyvezetője. Jelenleg Felügyelő Bizottsági tag a Gladiátor Alapkezelő Zrt-ben, a Graboplast Zrt-ben. 2018-2021 között Felügyelőbizottsági tag az AutoWallis Nyrt-ben, valamint 2021-2023 között a Praktiker Kft-ben, 2014-2023 között a Venturio Zrt-ben.”

2.18. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.1. Múltbeli pénzügyi információk” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A Kibocsátó 2021. évre vonatkozó összevont, auditált pénzügyi beszámolója és könyvvizsgálói jelentése elektronikus fájl formában elérhető az alábbi helyen:

<https://wing.hu/hu/jelentesek?year=2021> (az éves jelentés tartalmazza a 2021. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált konszolidált pénzügyi kimutatásokat)

https://wing.hu/storage/publication/1652190911_wingholding-zrt-konszolidalt-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2021.pdf.pdf

A Kibocsátó 2022. évre vonatkozó összevont, auditált pénzügyi beszámolója és könyvvizsgálói jelentése elektronikus fájl formában elérhető az alábbi helyen, figyelemmel a III.2.2. pontra is:

<https://wing.hu/hu/jelentesek?year=2022> (az éves jelentés tartalmazza a 2022. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált konszolidált pénzügyi kimutatásokat)

https://wing.hu/storage/publication/1693320103_wingholding-zrt-konszolidalt-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2022-ujpdf.pdf

A Kibocsátó 2023. évre vonatkozó összevont, auditált pénzügyi beszámolója és könyvvizsgálói jelentése elektronikus fájl formában elérhető az alábbi helyen:

<https://www.wing.hu/hu/jelentesek?year=2023> (az éves jelentés tartalmazza a 2023. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált konszolidált pénzügyi kimutatásokat)

https://www.wing.hu/storage/publication/1714147906_wingholding-zrt-konszolidalt-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2023pdf.pdf

A Kibocsátó 2024. első félévére vonatkozó, nem auditált pénzügyi jelentése elektronikus fájl formában elérhető az alábbi helyen:

https://www.wing.hu/storage/publication/1727704411_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2024pdf.pdf”

2.19. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.1.1. Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk” pontja az alábbiak szerint módosul:

„Eredménykimutatás

A WING Csoport a 2023-as üzleti évet megelőzően adatait ezer forintban közölte, 2023. január 1-től azonban az adatok millió forintban kerülnek bemutatásra a Számviteli Törvénnyel összhangban. A Számviteli Törvény a konszolidált beszámoló esetében nem állapít meg millió forintban történő bemutatási kötelezettséget, ugyanakkor a WING Csoport szerint az egyedi beszámoló millió forintban történő prezentálásából ez következhet. Az összehasonlíthatóság megteremtése érdekében az alábbi táblázatban a korábbi évek adatai is millió forintban kerülnek bemutatásra. Amennyiben az ezer forintban közzétett adat első elhagyott számjegyre 0-4-re végződik, a kerekítés lefelé történik, ettől eltérő esetben a szám felfelé van kerekítve.

Az újramegállapított pénzügyi információk az egyes táblázatok fejlécében kerültek megjelölésre. Az újramegállapítással kapcsolatos bemutatást, illetve azok természetét a 2024. félévi jelentés 3.13-as számú jegyzete részletezi.

		2021	2021	2022	2022. féléves	2022. féléves	2023	2023. féléves	2024. félév
		(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újramegállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újramegállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újramegállapított, nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Folytatódó tevékenységek									
	Árbevétel	121 275	148 238	160 173	54 071	68 361	172 302	50 227	85 563

	Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	75 876	48 610	29 845	33 775	19 289	-17 758	-18 289	8 143
	Egyéb bevételek és ráfordítások	-2 487	-190	-5 741	-2 315	-2 496	-4 033	-1 301	-1 439
	Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-108 388	-108 388	-88 784	-38 619	-38 619	-96 664	-23 182	-48 797
	Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-9 010	-9 010	-11 964	-5 911	-5 911	-14 655	-7 211	-8 746
	Pénzügyi bevételek	1 732	1 732	3 860	3 450 029	3 480	2 479	2 106	4 606
	Pénzügyi ráfordítások	-19 411	-19 986	-23 180	-12 109 426	-11 913	-31 245	-15 428	-21 242
	Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó veszteség (-)/nyereség (+)	-34	-34	-456	-144 253	-144	-510	-256	-229
	Igénybevett szolgáltatások	-5 370	-5 370	-14 863	-4 981	-4 981	-25 040	-10 031	-12 598
	Egyéb költségek	-646	-646	-770	-472	-472	-	-	-
	Részesedés társult és közös vállalkozások eredményéből	1 410	1 410	5 866	1 103	1 103	8 964	3 202	8 092
	Társult vállalkozás értékesítésének eredménye	0	0	3 287	3 287	3 287	0	0	0
	Adózás, értékcsökkenés és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény	54 947	56 366	57 273	31 135	30 984	-6 160	-20 163	13 353
	Értékcsökkenés és amortizáció	-1 645	-1 645	-2 027	-968	-968	-2 237	-1 067	-1 423
	Nem realizált árfolyamkülönbözet	3 692	2 273	-9 762	-11 653	-11 502	11.145	14 299	-3 732
	Folytatódó tevékenység adózás előtti eredménye	56 994	56 994	45 484	18 514	18 514	2 748	-6 931	8 198
	Jövedelemadó	-4 630	-4 630	-7 782	-5 419	-5 419	-5 672	-663	-3 933
	Folytatódó tevékenység tárgyévi eredménye	52 364	52 364	37 702	13 095	13 095	-2 924	-7 594	4 265
	Megszűnt tevékenységek								
	Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye	-1 266	-1 266	0	0	0	0	0	0
	FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE	51 098	51 098	37 702	13 095	13 095	-2 924	-7 594	4 265
	Egyéb átfogó eredmény						-	-	-
	Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyamkülönbözetek	1 877	1 877	7 669	6 702	6 702	4 785	-4 854	8 419
	Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	2 415	2 415	10 644	6 390	6 390	-4 024	-1 392	1 258
	Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához	-217	-217	-958	-575	-575	364	118	-109

kapcsolódó halasztott adó változás									
Részesedés társult és közös vállalkozások egyéb átfogó jövedelméből	0	0	-4	-1	-1	3	5	0	
Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem	4 075	4 075	17 351	12 516	12 516	1 128	-6 123	9 568	
Eredménybe nem átsorolható egyéb átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	62	60	0	
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	55 173	55 173	55 053	25 611	25 611	-1 734	-13 657	13 833	
Folytatódó és megszűnő tevékenység eredményéből:									
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	44 010	44 010	29 470	9 577	9 577	-9 170	-8 004	2 093	
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	7 088	7 088	8 232	3 518	3 518	6 246	410	2 172	
	51 098	51 098	37 702	13 095	13 095	-2 924	-7 594	4 265	
								-	
Teljes átfogó jövedelemből									
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	48 092	48 092	42 723	22 003	22 003	-10 771	-11 830	7 227	
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	7 081	7 081	12 330	3 609	3 608	9 037	-1 827	6 606	
	55 173	55 173	55 053	25 612	25 611	-1 734	-13 657	13 833	

2021

A WING Csoport saját tőkéje 2021-ben 44 milliárd Ft összeggel, 215,5 milliárd Ft-ra növekedett, a mérlegfőösszeg értéke pedig 6,1%-kal, azaz 50,5 milliárd Ft-tal, összesen 877,9 milliárd Ft-ra nőtt.

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2021. pénzügyi év során 75.876 millió Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (26.962 millió Ft), a befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalatok és befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (28.786 millió Ft), az ingatlanok tárgyevi valós értékre történő átértékelését (20.009 millió Ft), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (119 millió Ft) tartalmazza. A befektetésből származó bevétel 19%-kal, 12.351 millió Ft-tal haladja meg az előző évben elszámolt összeget. A befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének eredménye között jelentős összegben az Elitur Invest Zrt., az M43 Kft., a WINMARK Kft. és a WIPEUROPA Kft. értékesítésének eredménye jelenik meg.

Az árbevétel összege 13.415 millió Ft-tal haladja meg az előző évben kimutatott összeget, melynek oka elsősorban a WING Csoport bővülése. A WING Csoport a 2021. év első felében megszerezte az Archicom S.A. többségi tulajdonát. Az Archicom Csoport megszerzése óta 39.399 millió Ft-tal járult hozzá a WING Csoport árbevételéhez. A 2021-es év folyamán a Csoport lakóingatlanok bérbeadásából és értékesítéséből 106.354 millió Ft (2020: 65.223 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 1.787 millió Ft (2020: 1.221 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 6.510 millió Ft (2020: 32.776 millió Ft) árbevételt realizált. A Csoport 2021 februárjában értékesítette a NEO Property Services Zrt.-ben lévő részesedését. A NEO Property Services Zrt. által realizált árbevétel, valamint a Társaság értékesítésének eredménye a Megszűnő tevékenység tárgyevi eredménye soron jelenik meg.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összeg a WING Csoport bővülésével összhangban 108,4 milliárd Ft-ra növekedett. Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az értékesített lakóingatlanokhoz, az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz kapcsolódik.

A Csoport bővülése egyúttal a munkavállalói létszám növekedéséhez vezetett, amely kihatással van a növekvő személyi jellegű ráfordításokra. A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2021-ben 857 fő, a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 660 fő.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes hatására 4.581 millió Ft-tal növekedett. A változásban szerepet játszott az Archicom Csoport felvásárlása, a növekvő kamatkörnyezet, valamint az árfolyam hatás. Tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 75.289 millió Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege 116.151 millió Ft volt.

A WING Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek átértékelési különbözeteiként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 3.692 millió Ft nyereséget mutat ki a beszámolóban. A HUF/EUR árfolyam 2021. december 31-én 369 Ft/euró, 2020. december 31-én 365,13 Ft/euró volt, a HUF/PLN árfolyam 2021. december 31-én 80,30 Ft/zloty, 2020. december 31-én 79,29 Ft/zloty volt.

2022

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2022. pénzügyi év során 29.845 millió Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok és a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (3.835 millió Ft), az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő ártértékelését (26.007 millió Ft), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (3 millió Ft) tartalmazza. A befektetésből származó bevétel 38,6%-kal, 18.765 millió Ft-tal alacsonyabb az előző évben elszámolt bevételhez képest. A csökkenés oka, hogy 2021-ben jelentős összegben került értékesítésre befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalat, valamint befektetési célú ingatlan.

Az árbevétel összege 11.935 millió Ft-tal haladja meg az előző évben kimutatott összeget, melynek oka elsősorban a lakóingatlanok értékesítéséből származó bevétel. A 2022-es év folyamán a Csoport lakóingatlanok értékesítéséből 117.770 millió Ft (2021: 106.354 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 2.585 millió Ft (2021: 1.787 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 5.921 millió Ft (2021: 6.510 millió Ft) árbevételt realizált.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege 88,8 milliárd Ft-ra csökkent az előző évhez képest (2021: 108,4 milliárd Ft). Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az értékesített lakóingatlanokhoz, az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz kapcsolódik.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes hatására 1.066 millió Ft-tal növekedett. A változásban szerepet játszott a növekvő kamatkörnyezet, valamint az árfolyam hatás. Tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 99.353 millió Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege 100.200 millió Ft volt.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártértékelési különbözeteiként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 9.762 millió Ft veszteséget mutat ki a beszámolóban. A HUF/EUR árfolyam 2022. december 31-én 400,25 Ft/euró, 2021. december 31-én 369 Ft/euró volt, a HUF/PLN árfolyam 2022. december 31-én 85,35 Ft/zloty, 2021. december 31-én 80,3 Ft/zloty volt.

2023. I. félév

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

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

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

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

A WING Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei, valamint a német leányvállalatok euróban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett euró/forint, valamint zloty/forint árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártértékelési különbözeteiként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 14.299 millió Ft nyereséget mutat ki a beszámolóban. Az EUR/HUF árfolyam 2023. június 30-án 371,13 Ft, 2022. december 31-én 400,25 Ft, 2022. június 30-án 396,75 Ft volt, a PLN/HUF árfolyam 2023. június 30-án 83,39 Ft, 2022. december 31-én 85,35 Ft, 2022. június 30-án 84,74 Ft volt.

2023

Az árbevétel összege 12.129 millió Ft-tal haladja meg az előző évben kimutatott összeget, melynek oka többek között az, hogy 2023. április 20-tól a Bauwert AG és leányvállalatainak teljesítménye is hozzájárul a Csoport bevételeéhez. A 2023-as év folyamán a Csoport lakóingatlanok értékesítéséből 125.146 millió Ft (2022: 117.770 millió Ft), befektetési célú ingatlanok bérleti díjából 31.198 millió Ft (2022: 30.255 millió Ft), beruházási szerződésekből 1.426 millió Ft (2022: 11 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 3.507 millió Ft (2022: 2.585 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 8.727 millió Ft (2022: 5.921 millió Ft) árbevételt realizált.

A WING Csoport befektetésből származó eredményének összege a 2023. pénzügyi év során 17.758 millió Ft veszteség. A befektetésből származó eredmény az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő átértékelését (18.539 millió Ft veszteség), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (781 millió Ft nyereség) tartalmazza. A befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-) 160%-kal, 47.603 millió Ft-tal alacsonyabb az előző évben elszámolt bevételhez képest. A csökkenés oka, hogy főként az árfolyam változásának hatására 2023-ban jelentős összegben csökkent a befektetési célú ingatlanok valós értéke.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege 91,2 milliárd Ft-ra nőtt az előző évhez képest (2022: 88,8 milliárd Ft). Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az értékesített lakóingatlanokhoz, az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz kapcsolódik.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes hatására 9.446 millió Ft-tal növekedett. A változásban jelentős szerepet játszott a Wingwert-GCP GmbH felvásárlása. Tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 156.775 millió Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege 49.624 millió Ft volt.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek átértékelési különbözeteként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 11.145 millió Ft nyereséget mutat ki a beszámolóban. A HUF/EUR árfolyam 2023. december 31-én 382,78 Ft/euró, 2022. december 31-én 400,25 Ft/euró, a HUF/PLN árfolyam 2023. december 31-én 88,04 Ft/zloty, 2022. december 31-én 85,35 Ft/zloty volt.

2024 I. félév

Az árbevétel összege 35.336 millió Ft-tal haladja meg az előző év azonos időszakában kimutatott összeget, melynek oka többek között az, hogy 2023. április 20-tól a Bauwert AG és leányvállalatainak teljesítménye is hozzájárul a Csoport bevételéhez. 2024 első félév folyamán a Csoport lakóingatlanok értékesítéséből 58.636 millió Ft (2023 első félév: 30.275 millió Ft), befektetési célú ingatlanok bérleti díjából 17.756 millió Ft (2023 első félév: 14.660 millió Ft), beruházási szerződésekből 1.473 millió Ft (2023 első félév: 0 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 2.679 millió Ft (2023 első félév: 1.595 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 2.894 millió Ft (2023 első félév: 3.029 millió Ft) árbevételt realizált.

A WING Csoport befektetésből származó eredményének összege a 2024. első félévben 8.143 millió Ft nyereség. A befektetésből származó eredmény az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő átértékelését (8.887 millió Ft nyereség), a befektetési célú ingatlanok értékesítésének veszteségét (503 millió Ft veszteség), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (241 millió Ft veszteség) tartalmazza. Az elszámolt nyereség főként az árfolyamok változásából adódik, melynek hatására 2024 első félévében jelentős összegben nőtt a befektetési célú ingatlanok valós értéke.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket (pl.: eladott lakóingatlanok költsége) tartalmaznak, melyek összege 26 milliárd Ft-tal növekedett. A növekedés az előző időszakhoz mért magasabb lakóingatlan értékesítésből adódik.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes hatására 3,3 milliárd Ft-tal növekedett. A változásban jelentős szerepet játszott a Wingwert-GCP GmbH felvásárlása. Tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 122.982 millió Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege - 48.146 millió Ft volt.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, kötvények, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek átértékelési különbözeteként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 3,7 milliárd Ft veszteséget mutat ki. Az EUR/HUF árfolyam 2024. június 30-án 395,15 Ft, 2023. december 31-én 382,78 Ft, a PLN/HUF árfolyam 2024. június 30-án 91,63 Ft, 2023. december 31-én 88,04 Ft volt.

Mérleg

	2021	2021	2022	2023	2023. féléves	2024. féléves
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újramegállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Eszközök						
Befektetett eszközök			-	-	-	-
Tárgyi eszközök	12 384	12 384	12 963	28 541	12 852	31 366
Befektetési célú ingatlanok	338 993	341 304	418 006	428 694	572 353	448 963
Goodwill	579	579	579	9 415	579	9 701

	Immateriális javak	5 765	5 765	6 291	6 923	6 168	7 414
	Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban	58 618	58 618	47 019	63 903	48 732	75 713
	Halasztott adó eszközök	6 234	6 234	8 342	12 468	8 366	15 979
	Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	0	3 070	7 117	10 270	4 964	12 408
	Egyéb pénzügyi eszközök	34 119	34 118	40 692	32 736	37 636	53 305
	Befektetett eszközök összesen	456 692	462 072	541 009	592 950	691 650	654 849
	Forgóeszközök				-	-	-
	Készletek	155 899	153 588	154 809	435 541	277 523	491 344
	Vevők és egyéb követelések	23 510	23 510	45 301	64 246	31 990	63 518
	Adókövetelések	1 217	1 217	1 897	2 182	2 567	1 328
	Egyéb pénzügyi eszközök	6 612	6 612	2 708	9 418	5 240	7 413
	Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	0	13 637	9 551	7 816	12 857	8 060
	Készpénz és bankszámlák	119 630	102 924	132 620	93 799	95 747	96 913
	Forgóeszközök összesen	306 868	301 488	346 886	613 002	425 924	668 576
	Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	114 330	114 330	30 327	13 104	12 686	24 194
	Eszközök összesen	877 890	877 890	918 222	1 219 056	1 130 260	1 347 619
	Források				-	-	-
	Tőke és tartalékok				-	-	-
	Jegyzett tőke	5	5	5	5	5	5
	Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka	-3 245	-3 245	6 441	2 781	5 167	3 930
	Felhalmozott eredmény	148 091	148 091	168 011	158 709	153 546	157 402
	Átváltási tartalék	3 910	3 910	7 682	9 683	5 065	13 668
	A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke	148 761	148 761	182 139	171 178	163 783	175 005
	Nem ellenőrző részesedések	66 788	66 788	71 333	117 712	105 450	123 568
	Saját tőke összesen	215 549	215 549	253 472	288 890	269 233	298 573
	Hosszú lejáratú kötelezettségek				-	-	-
	Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	353 314	356 393	393 754	510 444	496 986	586 369
	Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 646	6 646	0	32 451	30 703	34 582
	Halasztott adó kötelezettségek	23 297	23 297	23 864	50 690	37 446	49 913
	Céltartalékok	4 302	671	642	1 049	6 237	981
	Vevőktől kapott előlegek	0	569	2 696	1 906	2 199	6 853
	Egyéb kötelezettségek	10 846	9 219	5 929	9 482	6 902	9 083
	Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	398 405	396 795	426 885	606 022	580 473	687 781
	Rövid lejáratú kötelezettségek						
	Szállítók és egyéb kötelezettségek	33 368	33 370	44 302	39 092	32 659	38 391
	Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	105 978	105 961	92 078	213 335	151 691	236 683
	Egyéb pénzügyi kötelezettségek	1 008	1 008	4 394	3 564	7 883	1 778

	Adókötelezettségek	1 181	1 181	3 232	1 499	1 016	3 216
	Céltartalékok	6 315	4 380	4 547	3 373	2 429	4 544
	Vevőktől kapott előlegek	0	49 981	52 581	46 540	59 987	60 639
	Egyéb kötelezettségek	61 472	14 707	20 728	16 648	24 813	15 853
	Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	209 322	210 588	221 862	324 051	280 478	361 104
	Az értékesítésre tartottak minősített eszközkhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	54 614	54 958	16 003	93	76	161
	Összes kötelezettség	662 344	662 342 941	664 750	930 166	861 027	1 049 046
	Források összesen	877 890	877 890	918 222	1 219 056	1 130 260	1 347 619

2021

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok együttes értéke összesen 102.145 millió Ft-tal csökkent előző évhez képest, mely csökkenést több tényező együttesen eredményezett. Az ingatlan értékesítések és cégaladások eredményeképpen 85,2 milliárd Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett ki a Csoport a könyveiből, illetve további 93 milliárd Ft értékű ingatlan került átsorolásra a készletek és az értékesítésre tartott ingatlanok közé. Ugyanakkor a tárgyévi fejlesztések, az Archicom felvásárlásának, a tárgyidőszaki beruházások és az ingatlanok valós értékre történő átértékelésének hatására 60,5 milliárd Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke.

Az ingatlan és cégaladások, illetve az ebből következő eszköz átrendeződés hatására jelentősen, 113.893 millió Ft-tal, 59%-kal növekedett a Csoport forgóeszköz állománya. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő ingatlanok (50,8%) és a pénzeszköz állomány (39%) teszi ki. A készletek növekedésében a 2021. évi lakófejlesztések, illetve az Archicom felvásárlása játszottak szerepet. Az Archicom felvásárlásával az akvizíció napján 67,2 milliárd forint értékű készletállomány bővült a Csoport mérlege. A Csoport pénzeszköz állománya előző évhez képest 47,9 milliárd Ft-tal növekedett.

A saját tőke állományát változásában jelentős összegben a tárgyévi nyereség (55,2 milliárd Ft), valamint az anyavállalat tulajdonosai és a kisebbségi tulajdonosok részére kifizetett (25,9 milliárd Ft) osztalék játszik szerepet.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 19.283 millió Ft-tal csökkent 2020. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2021. december 31-én a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 221.956 millió Ft. A rövid lejáratú hitelek aránya 2021. december 31-én alacsony, 23,1%.

A WING Csoport 2021. december 31-én 7.654 millió Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget (rövid és hosszú lejáratú egyéb pénzügyi kötelezettség összesen) mutat ki a mérlegben, amely egyrészt a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatszere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye, tehát tartalmazza az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbözet nettó jelenértékét. Az egyéb pénzügyi kötelezettségek között jelenik meg továbbá az Archicom részvényeinek 8%-hoz kapcsolódó vételi opció.

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

2022

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 77.281 millió Ft-tal növekedett előző évhez képest, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. A tárgyévi akvizícióknak (Airport City Kft., Airport City Phase B Kft., PW3 Kft., A93 Property Kft. és a Báthory Utca Kft. felvásárlásának) köszönhetően 28 milliárd Ft-tal, a tárgyévi fejlesztéseknek és beruházásoknak, valamint az ingatlanok valós értékre történő átértékelésének hatására pedig további 81 milliárd Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke.

Az ingatlan értékesítések és cégaladások eredményeképpen 7 milliárd Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett ki a Csoport a könyveiből, illetve további 25,6 milliárd Ft értékű ingatlan került átsorolásra a készletek és az értékesítésre tartott ingatlanok közé.

A Csoport forgóeszköz állománya tárgyévben 45.398 millió Ft-tal, 15%-kal növekedett az előző évhez képest. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő ingatlanok (44,63%) és a pénzeszköz állomány (38%) teszi ki. A készletek növekedésében a 2022. évi lakófejlesztések, illetve a PW3 Kft. felvásárlása játszottak szerepet. A PW3 Kft. felvásárlásával az akvizíció napján 1,4 milliárd forint értékű készletállománnyal bővült a Csoport mérlege. A Csoport pénzeszköz állománya előző évhez képest 29,7 milliárd Ft-tal növekedett.

A saját tőke állomány változásában jelentős összegben a tárgyévi nyereség (55,1 milliárd Ft), valamint az anyavállalat tulajdonosai és a kisebbségi tulajdonosok részére kifizetett (15,9 milliárd Ft) osztalék játszik szerepet.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 23.478 millió Ft-tal növekedett 2021. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2022. december 31-én a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 239.125 millió Ft. A rövid lejáratú hitelek aránya 2022. december 31-én és 2021 december 31-én is alacsony, 19%, illetve 22,9%.

A WING Csoport 2022. december 31-én 4.394 millió Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2021. december 31-én: 7.654 millió Ft), amely az Archicom részvényeinek 8%-hoz kapcsolódó vételi opció. A csökkenés oka, hogy 2021. december 31-én egyéb pénzügyi kötelezettségek között jelent meg a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye is, tehát tartalmazta az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbözet nettó jelenértékét. 2022. december 31-én a kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye nyereség jellegű volt, így az egyéb pénzügyi eszközök között jelent meg 7.077 millió Ft értékben.

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

2023. I. félév

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

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

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

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

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

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

2023

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 26.266 millió Ft-tal növekedett előző évhez képest, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. A tárgyévi akvizíciónak köszönhetően 285 millió Ft-tal növekedett a tárgyi eszközök értéke, míg a tárgyévi fejlesztéseknek és beruházásoknak, valamint az ingatlanok valós értékre történő átértékelésének hatására pedig további 17.275 millió Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke.

Az ingatlan értékesítések és cégaladások eredményeképpen 3.355 millió Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett ki a Csoport a könyveiből, illetve további 11.102 millió Ft értékű ingatlan került átsorolásra a tárgyi eszközök közé.

A Csoport forgóeszköz állománya tárgyévben 266.116 millió Ft-tal, 76,72%-kal növekedett az előző évhez képest. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő ingatlanok (71,05%) és a pénzeszköz állomány (15,30%) teszi ki. A készletek növekedésében a Wingwert-GCP GmbH felvásárlása játszott szerepet, mely felvásárlásával az akvizíció napján 228 milliárd forint értékű készletállománnyal bővült a Csoport mérlege. A Csoport pénzeszköz állománya előző évhez képest 38,8 milliárd Ft-tal csökkent.

A saját tőke állomány változásában jelentős összegben a leányvállalat megszerzése (27,7 milliárd Ft), valamint a már meglévő leányvállalati részesedésben történt növekedés (17,9 milliárd Ft) játszik szerepet.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 237.947 millió Ft-tal növekedett 2022. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2023. december 31-én a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai 277.251 millió Ft, míg a Wingwert-GCP GmbH és leányvállalatai 184.283 millió Ft tartozást mutatnak ki. A rövid lejáratú hitelek aránya 2023. december 31-én és 2022 december 31-én is alacsony, 29%, illetve 19%.

A WING Csoport 2023. december 31-én 36.015 millió Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2022. december 31-én: 4.394 millió Ft), amely függő- és halasztott vételár, valamint saját tőkének nem minősülő befektetési jegyek. A növekedés oka, hogy 2023-ban a Csoport két leányvállalata, a Gladiátor II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap és a Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap névértéken összesen 16.253 millió Ft értékű befektetési jegyet bocsátott ki, továbbá a Bauwert AG a 2023. április 20-ai akvizíciót megelőzően – 2022. július 1-jén – vásárolt egy területet, melynek kapcsán a vételár kifizetése még nem vált esedékessé, ehhez kapcsolódóan 16.110 millió Ft halasztott vételár fizetési kötelezettséget mutat ki. Az értékesítésre tartott eszközök és kapcsolódó kötelezettségek között azok az ingatlanok és az azokhoz kapcsolódó kötelezettségek jelennek meg, amelyek értékesítése tervezetten 12 hónapon belül megtörténik.

2024. I. félév

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 23.094 millió Ft-tal növekedett 2023. december 31-hez képest. A tárgyévben felmerült fejlesztési költségek 18 milliárd Ft, az átértékelés hatása mintegy 10 milliárd Ft növekményt eredményezett. 2024 első félévében a Csoport 12 milliárd Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett át az értékesítésre tartott eszközök közé.

A Csoport forgóeszköz állománya 2024 első félévében 55.574 millió Ft-tal, 9,1%-kal növekedett. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő – jellemzően – lakóingatlanok (73,5%) és a pénzeszköz állomány (14,5%) teszi ki. 2024 első félévében a készletek értéke 56 milliárd Ft-tal, a Csoport szabad pénzeszköz állománya 3 milliárd Ft-tal növekedett.

A Csoport saját tőkéje 2024 első félévében 10 milliárd Ft-os növekedést mutat.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 99 milliárd Ft-tal növekedett 2023. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2024. június 30-án a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai 333 milliárd Ft, míg a Wingwert-GCP GmbH és leányvállalatai 180 milliárd Ft tartozást mutatnak ki. A rövid lejáratú hitelek aránya 2024. június 30-án és 2023. december 31-én egyaránt 29%.

A WING Csoport 2024. június 30-án 36.360 millió Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2023. december 31-én: 36.015 millió Ft), amely függő- és halasztott vételár, valamint saját tőkének nem minősülő pénzügyi instrumentumok

Földrajzi bontás:

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

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

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

	Árbevétel csoporton kívüli vevőktől		Befektetett eszközök*	
	2024. június 30-án végződő 6 hónap	2023. június 30-án végződő 6 hónap	2024. június 30.	2023. december 31
	(nem auditált, konszolidált adatok)	(nem auditált, konszolidált adatok)	(nem auditált, konszolidált adatok)	(konszolidált adatok)
	millió Ft	millió Ft újramegállapított	millió Ft	millió Ft

	Árbevétel csoporton kívüli vevőktől		Befektetett eszközök*	
Magyarország	18.896	11.218	327.891	307.800
Lengyelország	44.143	37.628	235.669	220.389
Németország	22.524	1.381	9.597	9.287
Bulgária	0	0	0	0
Összesen	85.563	50.227	573.157	537.476

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

A WING Csoportnak sem 2024, sem 2023 első félévében nem volt olyan vevője, melytől az árbevétel 10%-át meghaladó összegű árbevétele származott.

Konzolidált cash-flow kimutatás

Működési cash-flow	2021	2021	2022	2022. féléves	2022. féléves	2023	2023. féléves	2024. féléves
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra megállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra megállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Adózás előtti eredmény	0	55 728	45 484	0	18 514	2 748	-6 931	8 198
Tárgyevi eredmény	55 173	0	0	25 611	0	-	-	-
Korrekciók:						-		-
Eredményben elszámolt jövedelemadó ráfordítás (+) / bevétel (-)	4 630	0	0	5 419	0	0	0	0
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-1 410	-1 410	-5 866	-1 103	-1 103	-8 964	-3 202	-8 092
Befektetési tevékenység eredménye	16	16	0	9	9	244	62	339
Eredményben előnyös vételes elszámolt nyereség	-3 782	-3 782	0	0	0	0	0	0
Elszámolt goodwill értékvesztés	28	28	0	0	0	0	0	0
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	17 410	16 492	16 307	9 221	9 108	30 356	14 776	18 069
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel	-9 342	-9 342	-6 840	0	0	0	0	-191
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-21 265	-21 265	-103	-2	-2	0	0	0
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-21 609	-21 609	-27 894	-20 867	-20 867	18 539	18 289	-7 356
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi	-1 319	878	253	-6 379	11	-225	-428	801

kötelezettségek ből származó nettó nyereség (-) / veszteség (+)								
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása	226	226	49	65	65	539	256	259
Befektetett eszközök értéksökkenés e és amortizációja	1 645	1 645	2 027	968	968	2 237	1 067	1 423
Céltartalék változása	511	511	5 008	6 716	6 716	-1 300	-955	965
Külföldi devizák átváltási nyeresége (-) / vesztesége (+)	-3 604	-1 687	12 546	4 273	10 974	-12 320	-15 163	3 964
Leányvállalati részeseések értékesítése	0	0		0	0	0	0	0
Társult és közös vállalkozások értékesítésének eredménye	0	0	-3 287	-3 287	-3 287	0	0	0
Korrigált tárgyévi eredmény	17 308	16 429	37 684	20 644	21 106	31 854	7 771	18 379
A működőtőke változásai						-		
Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	7 033	7 033	-33 069	-8 488	-8 488	-20 647	8 722	-2 905
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	8 746	8 746	11 864	4 632	4 632	-50 440	-29 956	-38 617
Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	-691	-1 345	464	0	-12 714	-1 050	-723	-2 069
Szállítók és egyéb kötelezettségek korrigált csökkenése	-2 661	-2 661	18 452	3 653	3 653	-17 676	-11 832	10 048
Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)	4 509	4 509	-1 722	4 945	4 370	1 162	7.933	-1 580
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	34 244	32 711	33 673	25 386	12 559	-56 797	-18 085	-16 744
Finanszírozási ráfordítások	-11 983	0	0	-9 251	0	0	0	0
Melyből a fizetett kamat	-11 983	0	0	-9 251	0	0	0	0
Fizetett jövedelemadó	-10 141	-10 141	-8 752	-6 006	-6 006	-9 149	-6 687	-6 676
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	12 120	22 570	24 921	10 129	6 553	-65 946	-24 772	-23 420

Befektetési tevékenységből származó cash-flow	2021	2021	2022	2022. féléves	2022. féléves	2023	2023. féléves	2024. féléves
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra megállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft- ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra megállapított , konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Adott kölcsönök nyújtása	0	-16 644	-1 984	0	-841	-6 583	-329	-15 517
Adott kölcsönök visszafizetése	0	5 036	2 693	0	10 229	792	0	622
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök nyújtása (-) / visszafizetése (+)	-11 608	0	0	9 662	0	0	0	0
Befektetések társult vállalkozásban	-32 951	-32 951	-9 330	-8 790	-8 790	-623	-144	-1 285
Pénzeszköz átsorolása értékesítésre tartott eszközé	-13	0	0	-842	0	0	0	0
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-50 995	-50 995	-52 852	-33 659	-33 659	-41 457	-23 671	-19 526
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	143 265	143 265	80 793	63 865	63 865	18 140	9 416	932
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-42	-42	-99	-30	-30	-68	-7	-34
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	-2 756	-2 756	-27 674	-19 935	-19 935	-48 997	-46 129	0
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	49 449	49 449	14 053	0	0	0	0	0
Társult és közös vállalkozások értékesítéséből származó pénzeszköz	0	0	28 532	28 533	28 533	0	0	0
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék	0	0	2 716	-	0	0	0	0
Kapott kamatok	0	918	1 454	-	387	1 649	518	1 702
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	94 349	95 280	38 302	38 804	39 759	-77 147	-60 316	-33 106

Pénzügyi műveletekből származó cash-flow	2021	2021	2022	2022.	2022.	2023.	2023.	2024. félév
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra megállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra megállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Nem ellenőrző részesedés tőkeemelése	6	6	0	0	0	19 570	1 188	581
Nem ellenőrző részesedés felvásárlásából származó kifizetés	0	0	-2 349	-	0	0	0	-79
Tőkezeszállítás	0	0	0	0	0	-411	-411	0
Befektetési jegy kibocsátás	0	0	0	0	0	16 253	16 253	0
Fizetett kamatok	0	-11 983	-23 611	-	-9 251	-29 178	-15 874	-17 835
Hitelfelvétel	75 289	75 289	99 353	62 559	62 559	156 775	76 699	122 982
Hiteltörlesztés	-116 151	-116 151	-100 200	-34 634	-34 634	-49 624	-21 898	-48 146
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	-18 356	-18 356	-10 778	-10 559	-10 559	-10 966	-4 906	-837
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	-59 212	-71 195	-37 585	17 366	8 115	102 419	51 051	56 666
Pénz és pénzegetékek nettó csökkenése (-) / növekedése (+)	47 257	46 655	25 638	66 299	54 427	-40 674	-34 037	140
Pénz és pénzegetékek a pénzügyi év elején	71 730	55 665	102 924	119 631	102 924	132 620	132 620	93 799
Árfolyamváltás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre	643	604	4 058	6 058	6 058	1 853	-2 836	2 974
Pénz és pénzegetékek a pénzügyi év végén	119 630	102 924	132 620	191 988	163 409	93 799	95 747	96 913

2021

A WING Csoport konszolidált újramegállapított pénzeszköz állománya a 2021. üzleti év során 42.259 millió forinttal növekedett, amely mintegy 84,9%-os növekedésnek feleltethető meg. A kamat és adófizetés előtti működési tevékenységből származó pénzáramlás 2021. üzleti év folyamán 32.711 millió forint volt. A WING Csoport a tárgyidőszakban 10.141 millió forint adót fizetett, amely tételt levonva az operatív tevékenységből származó pénzeszköz változás 22.570 millió forint volt.

A befektetési tevékenységből származó 95.280 millió forint tovább gyarapította a WING Csoport pénzeszközeit, amelyet több tényező együttes változása eredményez. A tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésén a WING Csoport 143.265 millió forint pénzbevételt realizált, a beszerzéséhez pedig 50.995 millió forint kifizetés társult. 2021-ben a WING Csoport több leányvállalatát értékesítette, amely 49.449 millió forinttal növelte a WING Csoport pénzeszköz állományát, míg az akvizíciókhoz kapcsolódó kifizetés 2.756 millió forinttal csökkentette azt. A WING Csoport az adott kölcsönök és lekötött betétek vonatkozásában 918 millió forint pénzeszközben kiegyenlített kamatbevételt számolt el.

A hitelfelvétel, illetve kötvénykibocsátásból befolyó pénzüsszeg 2021. üzleti év során 75.289 millió forint volt, míg adósságállományának törlesztésére a WING Csoport 116.151 millió forintot költött. A WING Csoport 2021-ben a tulajdonosok részére 18.356 millió forint osztalékot fizetett ki. A hitelek és kötvények után a WING Csoport 11.983 millió forint kamatot fizetett. A finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás 2022. üzleti évben -71.195 millió Ft.

A külföldi pénznemben denominált pénzeszközök értékét az árfolyamváltozás hatása 604 millió forinttal növelte.

A WING Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásokban 2021. december 31-én 16.707 millió forint korlátozottan hozzáférhető pénzeszközt mutat ki.

2022

A WING Csoport konszolidált pénzeszköz állománya a 2022. üzleti év során 29.696 millió forinttal növekedett, amely mintegy 28,85%-os növekedésnek feleltethető meg. A kamat és adófizetés előtti működési tevékenységből származó pénzáramlás 2022. üzleti év folyamán 33.673 millió forint volt. A WING Csoport a tárgyidőszakban 8.752 millió forint adót fizetett, amely tételt levonva az operatív tevékenységből származó pénzeszköz változás 24.921 millió forint volt.

A befektetési tevékenységből származó 38.302 millió forint tovább gyarapította a WING Csoport pénzeszközeit, amelyet több tényező együttes változása eredményez. A tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésén a WING Csoport 80.793 millió forint pénzbevételt realizált, a beszerzéséhez pedig 52.852 millió forint kifizetés társult. 2022-ben a WING Csoport több leányvállalatát, illetve egy közös vezetésű vállalkozását értékesítette, amely 42.585 millió forinttal növelte a WING Csoport pénzeszköz állományát, míg az akvizíciókhoz kapcsolódó kifizetés 27.674 millió forinttal csökkentette azt. A WING Csoport az adott kölcsönök és lekötött betétek vonatkozásában 1.454 millió forint pénzeszközben kiegyenlített kamatbevételt számolt el.

A hitelfelvétel, illetve kötvénykibocsátásból befolyó pénzüsszeg 2022. üzleti év során 99.353 millió forint volt, míg adósságállományának törlesztésére a WING Csoport 100.200 millió forintot költött. A WING Csoport 2022-ben a tulajdonosok részére 10.778 millió forint osztalékot fizetett ki. A hitelek és kötvények után a WING Csoport 23.611 millió forint kamatot fizetett. A finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás 2022. üzleti évben -37.585 millió Ft.

A külföldi pénznemben denominált pénzeszközök értékét az árfolyamváltozás hatása 4.058 millió forinttal növelte.

A WING Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásokban 2022. december 31-én 16.668 millió forint korlátozottan hozzáférhető pénzeszközt mutat ki.

2023. I. félév

A WING Csoport konszolidált pénzeszköz állománya 2023. első féléve során 36.873 millió Ft-tal csökkent, amely mintegy 27,80%-os csökkenésnek feleltethető meg. A működési tevékenységből származó pénzeszköz változás az összehasonlítható időszakhoz képest csökkenést mutat, amelyet főként az indokol, hogy a lakófejlesztési projektek átadása 2023-ban a II. félévre tolódik.

A Csoport 2023-ban is folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét. A tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetés 2023. első felében 27.963 millió Ft volt. A Csoport 2023. első felében felvásárolta a Bauwert AG-t, illetve a Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft.-t, amely tranzakciók kapcsán nettó 46.129 millió Ft pénzeszköz került kifizetésre.

A növekvő kamatkörnyezet és a hitelállomány változásának eredményeképpen a fizetett kamat mértéke növekedett az előző év azonos időszakához képest. A hitelfelvétel és a kötvénykibocsátások kapcsán a Csoport 2023. első félévében 76.699 millió Ft pénzeszköz áramlott be, a hitelek és kötvények után visszafizetett összeg 21.898 millió Ft volt.

2023.

A WING Csoport konszolidált pénzeszköz állománya a 2023. üzleti év során 38.821 millió forinttal csökkent, amely mintegy 29,3%-os csökkenésnek feleltethető meg.

A befektetési tevékenységből származó 77.147 millió forint pénzáram csökkentette a WING Csoport pénzeszközeit, amelyet több tényező együttes változása eredményez. A tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésén a WING Csoport 18.140 millió forint pénzbevételt realizált, a beszerzéséhez pedig 41.457 millió forint kifizetés társult. 2023-ban az akvizíciókhoz kapcsolódó kifizetés 48.997 millió forint volt, melynek szinte teljes egésze a Bauwert részesedés felvásárláshoz kapcsolódott. A WING Csoport az adott kölcsönök és lekötött betétek vonatkozásában 1.649 millió forint pénzeszközben kiegyenlített kamatbevételt számolt el.

A hitelfelvétel, illetve kötvénykibocsátásból befolyó pénzüsszeg 2023. üzleti év során 156.775 millió forint volt, míg adósságállományának törlesztésére a WING Csoport 49.624 millió forintot költött. A WING Csoport 2023-ban a tulajdonosok részére 10.966 millió forint osztalékot fizetett. A hitelek és kötvények után a WING Csoport 29.178 millió forint kamatot fizetett. A finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás 2023. üzleti évben 102.419 millió Ft.

A WING Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásokban 2023. december 31-én 18.086 millió forint korlátozottan hozzáférhető pénzeszközt mutat ki.

2024. I. félév

A WING Csoport konszolidált pénzeszköz állománya 2024. első féléve során 3.114 millió Ft-tal növekedett, amely mintegy 3,32%-os növekedésnek feleltethető meg. A működési tevékenységből származó pénzeszköz változás az előző év megfelelő időszakához képest nem mutat jelentős változást.

A befektetésből származó tevékenységek 33.106 millió Ft-tal csökkentették a Csoport pénzeszköz állományát, amely változás több tényező együttes hatásából adódik. 2024. I. felében a Csoport tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok megszerzésével kapcsolatban 19.526 millió Ft-ot fizetett ki. Az adott kölcsönök további 15.517 millió Ft-tal csökkentették a Csoport pénzeszközeit.

A hitelfelvétel, illetve kötvénykibocsátásból befolyó pénzösszeg 2024. I. félév során 122.982 millió forint volt, míg adósságállományának törlesztésére a WING Csoport 48.146 millió forintot költött. A hitelekhez és kötvényekhez kapcsolódóan a Csoport 17.835 millió Ft-ot fizetett ki. A finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáram 2024. I. félévben 56.666 millió Ft volt.

Finanszírozási szerkezet

A Kibocsátó jelentős finanszírozási tételeit a 2023. évre vonatkozó összevont pénzügyi beszámolójának 27. számú jegyzete mutatja be részletesen.”

- 2.20. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.1.7. A pénzügyi információ dátuma” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A legutóbbi ellenőrzött pénzügyi információ dátuma: 2023. december 31.”

- 2.21. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.2. Évközi és egyéb pénzügyi információk” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A Kibocsátó 2023. évi auditált, konszolidált beszámolója óta közzétette a 2024. első félévére vonatkozó nem auditált, az IFRS szerinti konszolidált féléves jelentését.

https://www.wing.hu/storage/publication/1727704411_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2024pdf.pdf.,

- 2.22. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.3.1. Független audit” pontja az alábbiak szerint módosul:

A jelen Alaptájékoztatóban bemutatott 2022-es éves beszámolóra vonatkozóan a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. a könyvvizsgálat során a Kibocsátó (konszolidált) éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását felülvizsgálta - figyelemmel a III.2.2. pontra is – és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szerzett arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolót az IFRS-el összhangban készítették el. A könyvvizsgáló véleménye szerint az összevont (konszolidált) éves beszámoló a Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

A jelen Alaptájékoztatóban bemutatott 2023-as éves beszámolóra vonatkozóan a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. a könyvvizsgálat során a Kibocsátó (konszolidált) éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását felülvizsgálta - figyelemmel a III.2.2. pontra is – és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szerzett arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolót az IFRS-el összhangban készítették el. A könyvvizsgáló véleménye szerint az összevont (konszolidált) éves beszámoló a Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.”

- 2.23. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „11.5. A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A WING Csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége (2024. június 30.) óta, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi információkat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé, jelentős változások nem történtek.”

- 2.24. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „12.2. A Kibocsátó alapszabálya” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A Kibocsátó cégjegyzékszáma 01-10-046503, nyilvántartó hatósága a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága.

A Kibocsátó hatályos Alapszabálya 2024. április 26. napján került elfogadásra.

A Kibocsátó alapvető célkitűzései az Alapszabály 4. pontjában, mint tevékenységi körök kerültek feltüntetésre, így különösen a saját tulajdonú ingatlan adásvétele, saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása és üzemeltetése, épületépítési projekt szervezése, lakó- és nem lakó épület építése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés.”

2.25. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány „14. Rendelkezésre álló dokumentumok” pontja az alábbiak szerint módosul:

A regisztrációs okmány érvényessége alatt a Kibocsátó honlapján (<https://wing.hu/befektetoknek>) a következő dokumentumokba (vagy azok másolataiba) lehet betekinteni:

- a) A Kibocsátó hatályos Alapszabálya (<https://wing.hu/downloads/wingholding-zrt-alapszabaly-2024.pdf>)
- b) A Kibocsátó 2021-2022. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített auditált konszolidált pénzügyi kimutatásai
 - <https://wing.hu/hu/jelentesek?year=2021> (az éves jelentés tartalmazza a 2021. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált konszolidált pénzügyi kimutatásokat)
 - <https://wing.hu/hu/jelentesek?year=2022> (az éves jelentés tartalmazza a 2022. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált konszolidált pénzügyi kimutatásokat)
- c) A Kibocsátó 2021-2022. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített, auditált pénzügyi kimutatásai
 - https://wing.hu/storage/publication/1653996054_wingholding-zrt-ifrs-2021h2-egyedi-beszamoloxhtml.xhtml
 - <https://wing.hu/hu/jelentesek?year=2022> (az éves jelentés tartalmazza a 2022. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált pénzügyi kimutatásokat)
- d) A Kibocsátó 2021-2022. pénzügyi évek vonatkozásában készített pénzügyi kimutatásra vonatkozó könyvvizsgálói jelentések
 - https://wing.hu/storage/publication/1652190740_wingholding-zrt-egyedi-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2021pdf.pdf
 - https://wing.hu/storage/publication/1652190911_wingholding-zrt-konszolidalt-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2021pdf.pdf
 - https://wing.hu/storage/publication/1693320055_wingholding-zrt-egyedi-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2022-ujpdf.pdf
 - https://wing.hu/storage/publication/1693320103_wingholding-zrt-konszolidalt-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2022-ujpdf.pdf
- e) A Kibocsátó nem auditált 2023. féléves jelentése (https://wing.hu/storage/publication/1696000275_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2023-1pdf.pdf)
- f) A Kibocsátó 2022-2023. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített auditált konszolidált pénzügyi kimutatásai
 - <https://www.wing.hu/hu/jelentesek?year=2022> (az éves jelentés tartalmazza a 2022. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált konszolidált pénzügyi kimutatásokat)
 - <https://www.wing.hu/hu/jelentesek?year=2023> (az éves jelentés tartalmazza a 2023. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált konszolidált pénzügyi kimutatásokat)
- g) A Kibocsátó 2022-2023. pénzügyi évek vonatkozásában készített pénzügyi kimutatásra vonatkozó könyvvizsgálói jelentések
 - https://www.wing.hu/storage/publication/1693320055_wingholding-zrt-egyedi-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2022-ujpdf.pdf
 - https://www.wing.hu/storage/publication/1693320103_wingholding-zrt-konszolidalt-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2022-ujpdf.pdf
 - https://www.wing.hu/storage/publication/1714147948_wingholding-zrt-egyedi-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2023pdf.pdf
 - https://www.wing.hu/storage/publication/1714147906_wingholding-zrt-konszolidalt-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2023pdf.pdf
- h) A Kibocsátó nem auditált 2024. féléves jelentése (https://www.wing.hu/storage/publication/1727704411_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2024pdf.pdf)

A fenti dokumentumok az MNB által működtetett honlapon (<https://kozvetetelek.mnb.hu/>), továbbá BÉT által működtetett piacok valamelyikére bevezetett Kötvények esetén a BÉT (www.bet.hu) honlapján is megtekinthetők. A Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok a Forgalmazó honlapján (www.otphbank.hu) is közzétételre kerülnek.

A Kibocsátó hatályos Alapszabálya, illetve a fenti dokumentumok a Kibocsátó székhelyén az üzleti órák alatt tekinthetők meg.”

2.26. Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék „4.12. Nyilatkozat azon határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján a Kötvényeket a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A Kötvényprogram indításáról a Kibocsátó Igazgatósága a 11/2023.12.18. IG sz. határozatában döntött. A Kötvényprogram keretében, az egyes kibocsátásokra vonatkozó döntés az adott Végleges Feltételekben kerül feltüntetésre.

Jelen Alaptájékoztatót az MNB, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság, a H-KE-III-55/2024. számú határozatával hagyta jóvá. A jóváhagyás kiadására 2024. február 6. napján került sor. Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítését az MNB a 2025. január 16. napján kelt, H-KE-III-36/2025. számú határozatában hagyta jóvá.”

2.27. Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék „4.15. Adózás” pontjának szociális hozzájárulási adóra vonatkozó bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A természetes személyt szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettség terheli az Szja tv. 65. §-a szerinti kamatjövedelmének a kamatjövedelmet terhelő személyi jövedelemadó alapjaként figyelembe vett összege után. A magánszemélyek Kötvényekből keletkező kamatjövedelmét 13% szociális hozzájárulási adó terheli, amelyet a Kifizető állapít meg és von le a jövedelem kifizetése során.”

- 2.28. Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék 7.3. „A Kötvénynek a Kibocsátó kérésére vagy hitelminősítési eljárásban való közreműködésével készült hitelminősítése” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A jelen Alaptájékoztató alapján forgalomba hozatalra kerülő Kötvények minősítésére nem kerül sor.

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) hitelminősítő 2024. július 5-én tette közzé a Kibocsátó jelenleg hatályos minősítéseit, ezek a minősítések a Kibocsátó kérésére készültek. A Kibocsátó kibocsátói minősítése B+, az elsődrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához rendelt minősítése szintén B+. A minősítések gyenge hitelminősítési véleményét tükrözik. A hitelminősítések kilátása stabil.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra és az elsődrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságára vonatkozó minősítése elérhető a Hitelminősítő honlapján (<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/176054>) angol nyelven.”

- 2.29. Az Alaptájékoztató „VII. Definíciók” részének Alapszabályra vonatkozó definíciója az alábbiak szerint módosul:

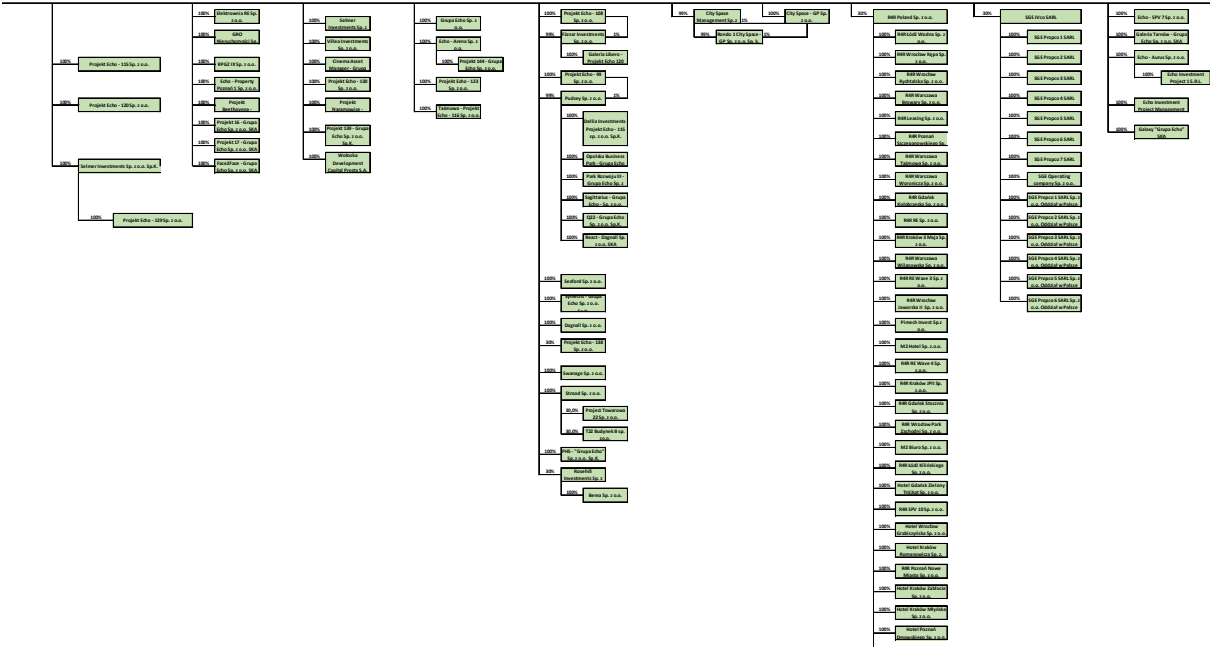
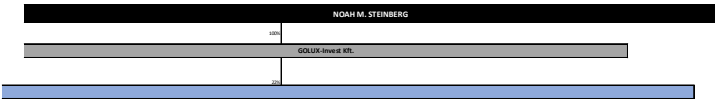
„Alapszabály: a Társaság 2024. április 26. napján kelt, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabálya.”

- 2.30. Az Alaptájékoztató lábjegyzetei az alábbi táblázat szerint módosulnak:

Kiegészítés szerinti lábjegyzet sorszáma:	Kiegészítés szerinti lábjegyzet tartalma:
1.	A jelen II. részben weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.
2.	MNB Inflációs Jelentés, 2024. szeptember (https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-27.pdf)
3.	MNB Inflációs Jelentés, 2024. szeptember (https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-27.pdf)
4.	A jelen III. részben weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.
5.	MNB Inflációs Jelentés 2024. szeptember (https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-27.pdf)
6.	CBRE: Hungary Budapest Office Figures Q3 2024 (Budapest_Office_Figures_2024_Q.pdf)
7.	CBRE Budapest Industrial Figures Q3 2024 (Budapest Industrial Figures_2024 Q1
8.	ING article: https://think.ing.com/snaps/nbp-holds-rates-steady-amid-rising-inflation-forecasts-and-slower-growth/
9.	https://tradingeconomics.com/poland/interest-rate
10.	https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-31102024-ap
11.	BNP Germany Report, Investment Market (https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2024-11/bnppre-investment-market-germany-2024q3.pdf)
12.	BRF: Irodapiac 2020Q4 (https://eston.hu/wp-content/uploads/2021/01/BRF-Irodapiaci-jelentes-2020-Q4.pdf)
13.	BRF Irodapiaci Jelentés 2024Q3 (https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/671223dae015ba6ed32d7e71_ESTON%20BRF%20IRODA%20HU%202024%20Q3.pdf)
14.	CBRE Budapest Office Figures 2024Q3 (https://mktgdocs.cbre.com/2299/832ea67c-6bf8-448a-168-7e4c96d7d0dc-571903404/Budapest_Office_Figures_2024_Q.pdf)
15.	Cushman & Wakefield: Marketbeat Poland Office Market – 2024Q3 (https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/marketbeat_q3_2024_poland_office-en.pdf?rev=5c2a2bfedf964d8c8a75731e7a4aa500)
16.	Colliers: Market Insights – Office Market in Poland 2024Q3 (https://docs.colliers.pl/reports/Colliers-Report-Market-Insights-Q3-2024.pdf)
17.	Cushman & Wakefield: Marketbeat Poland Office Market – 2024Q3 (https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/marketbeat_q3_2024_poland_office-en.pdf?rev=5c2a2bfedf964d8c8a75731e7a4aa500)
18.	CBRE, Berlin Office Market Report Q3 2024 (https://mktgdocs.cbre.com/2299/bb3abcf2-b8a6-4304-b59c-5648234c9240-1774802768/OfficeMarketReport_Berlin_2024.pdf)
19.	Cushman & Wakefield: Office Letting Berlin – 2024Q3
20.	BRF: Ipari Ingatlanpiac 2024Q3 (https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/6720917726a34c898512e6f6_ESTON%20Ipari%20jelente%CC%81s%202024%20Q3_final%5B8%5D.pdf)
21.	CBRE: Hungary Industrial Figures 2024Q3 (https://www.cbre.hu/en-gb/insights/figures/hungary-industrial-figures-q3-2024)
22.	KSH Kiskereskedelem Gyorstájékoztató 2021. december (https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/kis/kis2112.html)

Kiegészítés szerinti lábjegyzet sorszáma:	Kiegészítés szerinti lábjegyzet tartalma:
23.	MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2019 (https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2019-oktober-hun.pdf)
24.	CBRE: Real Estate Market Outlook 2022, https://www.portfolio.hu/ingatlan/20220127/nincs-megallas-tobb-mint-1-millio-negyzetmeter-omlik-iden-a-raktarpiacra-522973
25.	CBRE: Retail Market Snapshot Poland 2024Q3 (https://mktgdocs.cbre.com/2299/2aac5881-1065-4216-8dbc-0440eb5970c4-1665937478/Retail_market_in_Poland_Q3_2024.pdf)
26.	Cushman & Wakefield, Marketbeat Retail Poland 2024Q3 (https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/marketbeat-retail-poland-q3-2024-eng.pdf?rev=35ec6f55540519fa3080702fd3666&hash=725B45B89383CF264CA691A38E3489BB)
27.	Cushman & Wakefield, Marketbeat Retail 2024Q3 (https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/emea/germany/insights/marketbeats/2024-q3/cw-marketbeat-retail-germany-2024-q3-en.pdf?rev=06ea86daf73a47c0a5a15965c0521f6d)
28.	BNP Paribas Real Estate, Retail Letting Market Germany 2024Q3 (https://www.realestate.bnpparibas.de/en/market-reports/retail-market/germany-in-a-nutshell)
29.	KSH (2021): Gyorstájékoztató, Kereskedelmi szálláshelyek forgalma, 2021. augusztus https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/ksz/ksz2108.html
30.	Turizmus.com (2022): NTAK: Jelentősen javultak 2021-ben a hazai turisztikai adatok
31.	MNB Lakáspiacei jelentés 2024 Május https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2024-ma-jus-hun.pdf
32.	MNB Lakáspiacei jelentés 2024 November https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2024-november-hun.pdf
33.	Colliers Poland Market Insights 2024 H1 (https://docs.colliers.pl/reports/Colliers-Report-Market-Insights-H1-2024-EN.pdf)
34.	Residential market in Poland 2024 Q3 (https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/poland/en/residential-market-poland-q3-2024.pdf)
35.	Colliers Poland Market Insights 2023 H1 (https://www.colliers.com/en-pl/research/market-insights-i-polowa-2023)
36.	Financial Report of Echo Investment S.A. and its Group for Q3 2024
37.	JLL, Housing Market Overview H1 2024, https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/housing-market-overview
38.	JLL Residential Market in Poland 2024Q3 (https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/poland/en/residential-market-poland-q3-2024.pdf)
39.	Financial Report of Echo Investment S.A. and its Group – 2024Q3 (https://en.echo.com.pl/preview,1862,consolidated-quarterly-report-of-the-echo-investment-capital-group-for-q3-2024.pdf)
40.	JLL, Housing Market Overview H1 2024, https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/housing-market-overview
41.	CBRE: Warsaw Office Figures 2024Q3 (https://mktgdocs.cbre.com/2299/dc749afb-2c23-4e52-b8c3-4522307bf030-298777676/Warsaw_2024_Q3_Office_Figures.pdf)
42.	BNP: Investment market Berlin 2024Q3 (https://www.realestate.bnpparibas.de/en/market-reports/investment-market/berlin-at-a-glance)
43.	MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október (https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober)
44.	CBRE Budapest Office Figures 2024Q3 (https://mktgdocs.cbre.com/2299/832ea67c-6bf8-448a-a168-7e4c96d7d0dc-571903404/Budapest_Office_Figures_2024_Q.pdf)
45.	MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2023 október https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober.pdf
46.	MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október (https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober)
47.	MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október (https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober)
48.	CBRE: Hungary Industrial Figures 2024Q3 (https://www.cbre.hu/en-gb/insights/figures/hungary-industrial-figures-q3-2024)
49.	KSH, Gyorstájékoztatók, Építőipar, 2024. szeptember https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok#/hu/document/epi2409
50.	MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober
51.	A 2022. évre vonatkozó összevont pénzügyi beszámoló jelen Alaptájékoztató 11.1. pontjában került hivatkozásra.
52.	A jelen IV. részben weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.
53.	Jelenleg az MMTS1 Kereskedési Rendszer.
54.	Jelenleg a BÉT 174/2024. 85/2023. számú határozata az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól.
55.	A jelen VII. részben weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

2.31 Az Alaptájékoztató 1. számú melléklete az alábbiak szerint módosul:



Az Alaptájékoztató egyéb fejezeteiben nem változott.

2. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

2.1. Figyelemfelhívás

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a jelen Kiegészítésben foglaltak az Alaptájékoztatóban foglaltakkal együtt értelmezendők, ezért minden esetben figyelmesen olvassák el az Alaptájékoztatóban foglaltak, amely elérhető mind a BÉT, az MNB és a Kibocsátó honlapján.

2.2. Befektető elállási joga

Az a befektető, aki, illetve amely a jelen kiegészítés közzététele előtt Kötvény lejegyzésére vagy megvásárlására megállapodást kötött, jogosult a jegyzési nyilatkozat visszavonására, illetőleg a megállapodástól való elállásra. Az elállási jog a befektetőt csak abban az esetben illeti meg, ha a Kötvények még nem kerültek átadásra, amikor az Alaptájékoztató kiegészítését szükségessé tevő jelentős új tényező, lényeges hiba vagy lényeges pontatlanság felmerült vagy azt észlelték. A befektető az elállási jogát a kiegészítés közzétételét követő három munkanapon belül gyakorolhatja (ez az elállási jog végső határideje) a Kötvény Végleges Feltételeiben megjelölt jegyzési helyeken, az ott meghatározott jegyzési időben.

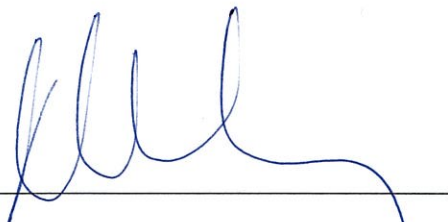
3. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

A Kiegészítésben szereplő információkért, továbbá az információ hiányaért és ezzel összefüggésben az értékpapír tulajdonosának okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-046503) tartozik felelősséggel.

A Kibocsátó ezúton nyilatkozik arról, hogy, az elvárható gondosság mellett, legjobb tudomása szerint készített jelen Kiegészítésben szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, illetve a Kibocsátó megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. A felelősség Kiegészítés közzétételétől számított öt évig terheli a Kibocsátót, valamint az érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

[ALÁÍRÁSI OLDAL KÖVETKEZIK]

Kelt: Budapest, 2025. január 8.



WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

képviseli.: Steinberg Noah Milton az Igazgatóság elnöke