

WINGHOLDING ZRT

FÉLÉVES JELENTÉS
2026



WING

Vezetői összefoglaló jelentés

A WING Csoport 2026 első félévében dinamikus növekedést és erős működési eredményt ért el. Az árbevétel 130.260 millió Ft-ra emelkedett, amely 41%-kal múlta felül az előző év azonos időszakának értékét, elsősorban a lakóingatlan-fejlesztési projektek sikeres átadásainak köszönhetően. A Csoport 2025 első félévéhez képest lényegesen több lakóingatlant adott át, amely jelentős árbevétel növekményt eredményezett, és jól tükrözi fejlesztési portfóliójának eredményes működését. Az EBITDA 19.528 millió Ft-ra nőtt, ami 23%-os javulást jelent, alátámasztva a Csoport alaptevékenységének továbbra is erős jövedelemtermelő képességét, valamint nemzetközi portfóliójának stabil működését. A finanszírozási ráfordítások közel 2 milliárd Ft-tal, mintegy 10%-kal csökkentek az előző év azonos időszakához viszonyítva, amely a Csoport tudatos finanszírozási stratégiáját, valamint a tőkeszerkezet folyamatos optimalizálásának eredményességét tükrözi.

A Csoport mérlegfőösszege 2026 első félévének végén 1.358 milliárd Ft, melynek közel 63%-a a külföldi piacokhoz, Lengyelországhoz és Németországhoz köthető. A Csoport saját tőkéje 2026. június 30-án 256 milliárd Ft, míg a hitelek és kötvénytartozások teljes összege 775 milliárd Ft, amely 2025. december 31-hez képest 3%-os (24 milliárd Ft-os) csökkentést mutat.

A Csoport 100 millió eurós kötvényprogramja sikeresen lezárult: a 2025-ös 65,2 milliós kibocsátást követően 2026 márciusában további 34,8 millió euró értékű papír került a piacra az intézményi és a lakossági szektorban. Az ECHO Csoport 2026 első félévében 276 millió PLN, valamint 47 millió EUR összegű kötvénykibocsátást hajtott végre.

A WING Csoport célja, hogy továbbra is vezető szerepet töltsön be a közép-európai ingatlanpiacon. A Társaság lengyelországi és németországi érdekeltsége a lakó- és az irodafejlesztésben tevékeny, a WING Csoport Magyarországon valamennyi ingatlanszegmensben aktív fejlesztő és befektető. A WING stratégiájának fókuszában jelenleg a lakóingatlanok és az ahhoz kapcsolódó ingatlanok fejlesztése áll. Ez képezi a hosszú távú növekedésének alapját mindhárom országban, amit a 2026 első félévében elért jelentős eredmények is alátámasztanak. Kereskedelmi ingatlanpiaci jelenléte – beleértve az irodákat, az ipari ingatlanokat, a szállodákat és a kiskereskedelmi egységeket – kiegészíti lakóingatlan-tevékenységét, és hosszú távú, fenntartható projekteket biztosít bérleti számára, valamint stabil, kiszámítható eredményeket befektetői és partnerei részére.

2026 első félévében a Csoport működési környezete több szempontból kedvezőbbé vált: Magyarországon az infláció érdemben mérséklődött, a kamatkörnyezet fokozatosan enyhült, a forint a 2025 végi szintekhez képest erősebb tartományban stabilizálódott, miközben a magyar ingatlanbefektetési piac aktivitása élénkült. A budapesti irodapiacon a kihasználatlanság mérséklődése és a prime bérleti díjak stabil emelkedése, az ipari-logisztikai piacon pedig az állománybővülés mellett továbbra is magas, de javuló kihasználtsági mutatók jellemezték a piacot.

A WING 2026 első félévében nyilvánosan közzétett információi alapján a Csoport több, a növekedési stratégiát támogató eseményt valósított meg. A LIVING megkezdte a Greenway Apartments első ütemének értékesítését, amely 299 modern, energiahatékony lakást kínál a XIII. kerületben; a teljes projekt két ütemben 471 lakásból áll, az első ütem tervezett átadása 2028 negyedik negyedévében várható. A projekt a lakófunkció mellett földszinti üzlethelyiségeket és a Váci úti szakaszon irodai funkciót is tartalmaz, ezzel vegyes funkciójú városi fejlesztésként illeszkedik a Csoport hazai lakó- és irodapiaci stratégiájába.

Lengyelországban lezárult a Resi4Rent bérlakásportfólió egy részének értékesítése, amely a WING érdekeltségébe tartozó Echo Investment által fejlesztett és résztulajdonolt platformhoz kapcsolódik. A tranzakció keretében a TAG Immobilien Csoportéhoz tartozó Vantage Development 18 lakóingatlan-projektet és összesen 5.322 lakóegységet vásárolt meg 2,437 milliárd PLN értékben. Az ügylet a lengyel intézményi bérlakáspiac eddigi legnagyobb tranzakciójaként erősítette meg a Resi4Rent platform piaci pozícióját, miközben az üzletág a tranzakció után is jelentős, közel 4.000 lakóegységet kitevő működő és fejlesztés alatt álló portfólióval folytatja működését.

A Scope Ratings 2026 júliusában megerősítette a WINGHOLDING Zrt. B+ kibocsátói hitelminősítését és a senior unsecured adósság B+ besorolását, miközben a kilátást negatívról stabilra javította. A döntés indokai között a hitelminősítő kiemelte a 2025. évi erős árbevétel- és EBITDA-növekedést, az adósságállomány csökkenését, a nemzetközi működés súlyának növekedését, valamint a lakófejlesztési előértékesítések és tervezett eszközértékesítések által biztosított eredmény beláthatóságát.

MAGYARORSZÁG

Ingatlanbefektetési szerepvállalás

A WING Csoport magyar befektetési piaci szerepvállalása a következő módon alakult 2026. első félévében:

- 2026 áprilisában a WING Csoport tulajdonában álló WINHOST Kft. **megvásárolta** a Budapest VIII. kerület, **Hungária krt. – Stróbl Alajos u. – Százados út – Hős utca által határolt 74 ezer m²** területet, ahol egy modern, „A” kategóriás minőségű irodaház, egy szerkezetkész épület és további fejlesztési telkek találhatóak. A társaság a területet vegyes funkciójú városnegyeddé alakítaná át, több mint 500 lakással, kereskedelmi és szolgáltató funkciókkal, miközben a meglévő irodaház továbbra is a projekt része marad.
- A Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt Living X. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap adásvételi szerződéssel **megvásárolta** az ingatlan-nyilvántartásban Budapest belterület 27861 hrsz., természetben **Budapest 1134 Váci út 39.** szám alatt található 1.961 m² területű telek ingatlan. A telek ingatlanon megvalósuló irodaház vonatkozásában **hosszú távú bérleti szerződés került megkötésre a KPMG-vel.** A megállapodás alapján az ingatlanon a KPMG egyedi igényeire szabott, több mint 8.000 négyzetméteres irodaház valósul meg, amelynek kizárólagos bérlője a KPMG lesz. A projekt kivitelezése várhatóan 2027-ben kezdődik, az épület tervezett átadása 2029 őszén várható.
- A WING Csoport tulajdonában álló WITORP Ingatlanfejlesztő Kft. Üzletrész Adásvételi Szerződést kötött a Váci 76 Beruházásfejlesztő Kft. üzletrészei 100%-ának megvásárlására és a tranzakció a függő feltételek teljesülését követően sikeresen lezárult. Az üzletrész megvásárlásával közvetetten a WITORP Kft. **tulajdonába kerül a természetben 1132 Budapest, Váci út 76. szám alatt található Capital Square Irodaház.**

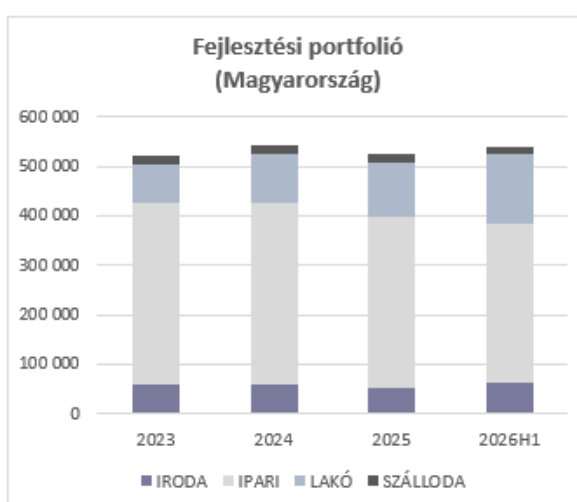
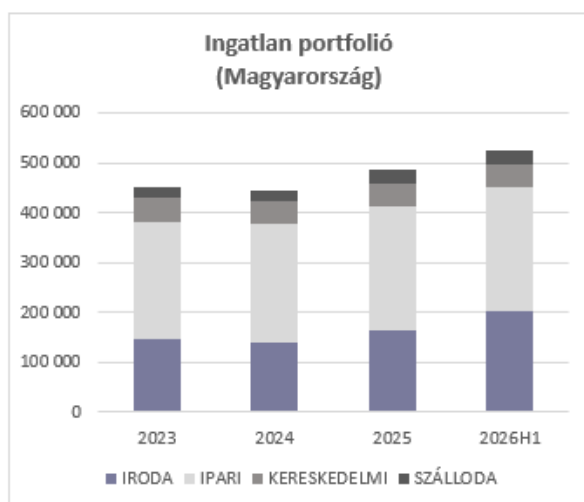
Ingatlanfejlesztési szerepvállalás

A WING Csoport magyar ingatlanfejlesztési piaci szerepvállalása a következő módon alakult 2026. első félévében:

- Az **East Gate Pro** a WING Csoport tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. által tulajdonolt, Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m² telekterületű ingatlanon megvalósuló logisztikai fejlesztés. A projekt az East Gate Business Park második üteme, amely a teljes készültéskor összesen 60.000 m² bérelhető területet kínál hat csarnokban. Jelenleg négy csarnok készült el, amely teljes kihasználtsággal működik. 2026 első negyedévében az A2 csarnok is bérbeadásra került.
- A WING Csoport tulajdonában álló vecsési **Airport City Business Park** egy prémium minőségű üzleti park, amely mintegy 45 ezer négyzetméternyi modern raktárépületet, valamint 8 ezer négyzetméternyi irodaterületet foglal magában hét meglévő épületben. 2026-ban megkezdődött a park utolsó, még fejleszthető területén egy 3.300 m² bérbeadható területtel rendelkező csarnok építése. A fejlesztés 2027 első félévében készül el és már most 100%-os bérbeadottsággal rendelkezik.
- A XIII. kerületben található 4 ütemből álló **Park West lakófejlesztést** a Csoport egy külföldi befektetőtársal közösen tulajdonolja. A projektársaságok üzletrészeinek 50%-a a Shael Kft. tulajdonában van, melynek a tulajdonosa a WING Csoporttól független fél. Az első 3 ütem fejlesztése lezárult, 2 szabad lakás áll rendelkezésre az eddig elkészült 541 darabból. 2025 Q3-ban megkezdődött a fejlesztés IV., befejező ütemének, a 195 lakásos Park West Rise lakásainak építése és értékesítése a projekt korábbi ütemeinek szomszédságában, ahol a tervek szerint 2027 végén vehetik birtokba lakásaikat az új tulajdonosok.
- A 2022-ben indított, szintén XIII. kerületi 2 ütemből álló **Le Jardin lakófejlesztés** 165 lakásos I. ütemének sikeres fejlesztését és értékesítését követően 2025 Q2-ben elindult a 147 lakásos II. ütem fejlesztése, a projekt a tervek szerint 2027 második negyedévében zárul.
- A WING Csoport első budai fejlesztése a III. kerületi Pünkösdfürdő utcában valósul meg. A **Római Park** nevű projekt fejlesztése 2022. második felében elindult és várhatóan 2026 év végéig sor kerül a 257 lakásos projekt befejezésére.
- 2025 februárjában a WING Csoport megvásárolt egy **Budapesten**, a XI. kerület, **Karinthy Frigyes utcában** található telket, amelyre 293 db lakás fejlesztését tervezi. A projekt fejlesztése várhatóan 2027 év elején indul.

- 2025. októberében a WING Csoport megvásárolta **Debrecenben** a Hajnal utca, Alkotmány utca és Csengő utca által határolt területen található 10.925 m² ingatlant, amelyre a Társaság az első vidéki lakófejlesztési projektje keretében összesen 407 db lakás fejlesztését tervezi két ütemben. A kivitelezés a tervek szerint 2026 második félévében indul és az elkészült lakásokat 2029-ben vehetik birtokba az új tulajdonosok.
- 2025 novemberében elindult a Csoport legújabb budai projektjének, a XII. kerületi öt villaépületből álló **Mártonhegy Villapark** lakásainak értékesítése. Buda egyik legmagasabb presztízsű részén, a XII. kerületi Bűrök utca 77-87. szám alatt megvalósuló 48 lakásos fejlesztésbe a tervek szerint 2028-ban költözhetnek be az új lakók.
- 2025. novemberében a WING Csoport adásvételi szerződést kötött a 1138 Budapest, Váci út 173-177. szám alatt található ingatlanra. Az ingatlanon **Greenway Apartments** elnevezésű projekt keretében összesen 471 db lakás fejlesztését tervezi a Csoport két ütemben. A lakások értékesítése 2026. márciusban megkezdődött, az új tulajdonosok várhatóan 2028. Q4-ben vehetik birtokba az új lakásaikat.

2026. első félévének végén a WING Csoport Magyarországon működő ingatlan portfóliójának mérete a parkolók nélküli bérbeadható területeket tekintve 526.519 m²-re (+38.465 m²) nőtt az átadott fejlesztéseknek köszönhetően a 2025. év végi állományhoz képest. Ezzel párhuzamosan a parkolók nélkül számított potenciálisan megépíthető bérbeadható területeket tartalmazó fejlesztési portfólió nagysága a lezárt fejlesztések eredményeként 2026. első félévének végén meghaladta a 540.778 m²-t (+15.091 m²).



LENGYELORSZÁG

Ingtalanbefektetési piaci szerepvállalás

A WING Csoport lengyel ingatlanbefektetési piaci szerepvállalása a következő módon alakult 2026 első félévében:

- 2025 negyedik negyedévében a Csoport sikeresen értékesítette a 3 épületből álló, 100%-os bérbeadottsággal rendelkező Brain Park irodapark C épületét 33 millió EUR értékben. 2026 márciusában értékesítette a közel 14 ezer m² bérbe adható területtel rendelkező, teljes kihasználtság mellett üzemelő Brain Park A irodaépületet 34 millió euró tranzakciós értéken. Ezt követően 2026 májusában sor került a több mint 16 ezer m² „A” kategóriás irodaterületet magában foglaló Brain Park B épület értékesítésére is, 40,3 millió euró értékben. Az épület az értékesítés időpontjában szintén közel teljes kihasználtsággal működött. A tranzakciók eredményeképp a teljes komplexum értékesítése sikeresen lezárult.
- 2025. harmadik negyedévében sikeresen zárult a WING Csoport lengyel leányvállalata, az Echo Invest által fejlesztett és résztulajdonában álló **Office House iroda** értékesítése 160,5 millió EUR értékben, amely a Towarowa 22 projekt része. A Towarowa 22 egy vegyes használatú projekt Varsóban, amely magában foglal lakóingatlanokat, irodákat, kiskereskedelmi egységeket, szolgáltatásokat és jelentős

méretű zöldterületeket. Az első elkészült irodaépület, az "Office House", 31.000 m² bérbeadható iroda- és kiskereskedelmi területet foglal magában. A teljes Towarowa 22 projekt várhatóan 2028-ra készül el.

- 2025 augusztusában rekordértékű, több mint 223 milliárd forint (2,4 mrd PLN) összegű megállapodás született a WING többségi tulajdonában lévő Echo Investment által fejlesztett, valamint a vállalat résztulajdonában álló **Resi4Rent bérlakásplatform** portfólió egy részének értékesítéséről. Az ügylet eredményeképpen a Resi4Rent portfóliójából 18 lakóingatlan, több mint 5.300 bérlakás kerül a hamburgi székhelyű, TAG Immobilien csoporthoz tartozó Vantage Development tulajdonába. A tranzakció 2026. májusban lezárult. Az Echo Investment továbbra is elkötelezett a Resi4Rent bérlakásportfólió fejlesztése és bővítése iránt.
- A Csoport 2025 negyedik negyedévében sikeresen értékesítette 103 millió EUR értékben a 100%-os bérbeadottsággal rendelkező **Libero bevásárlóközpont** Katowiceben. 2026 első félévében a vállalat elsősorban a 97%-os kihasználtsággal működő, varsói **Galeria Młociny** bevásárlóközpont működési teljesítményének javítására, valamint vegyes funkciójú projektjeinek kiskereskedelmi és szolgáltatási kínálatának erősítésére összpontosított.

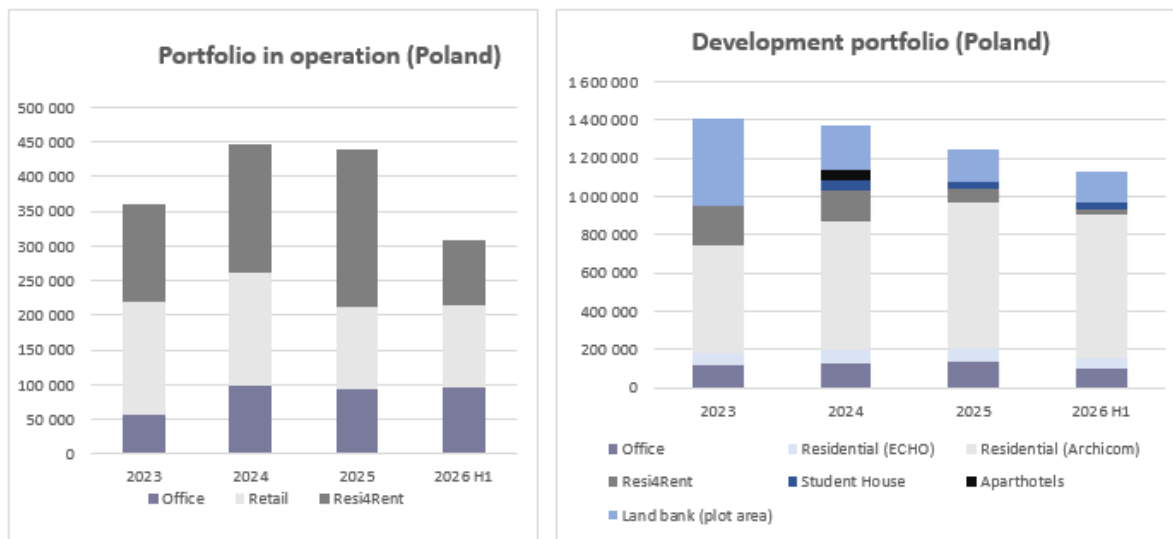
Ingyatlanfejlesztési tevékenység

A WING Csoport lengyelországi ingatlanfejlesztési tevékenysége a következő módon alakult 2026. első félévében:

- Az ECHO Csoport 2026 első félévében 1.320 lakást értékesített, míg 1.137 lakást adott át a vevők részére. Az időszak során 1.481 új lakás építése indult el, így 2026 június végéig összesen 6.402 lakás kivitelezése volt folyamatban. Emellett további 8.500 lakás fejlesztése állt előkészítés alatt.
- A varsói **Towarowa 22** (T22) projekt fejlesztése továbbra is a város egyik meghatározó vegyes funkciójú beruházásaként haladt előre. 2026 júniusának végén három irodaépület (összesen 69.500 m² irodaterület) állt kivitelezés alatt: T22 Office A (54.900 m²), T22 Office E (12.600 m²), T22 DSP (2.000 m²). Az ECHO Investment és az AFI Europe a Towarowa 22 projekt kapcsán 30%-70% arányban közösen vesz részt a bérbeadási céllal megvalósuló iroda és eladási céllal épülő lakáskomplexum megvalósításában, amelynek hasznos területe kb. 190.000 m², a legmagasabb épülete pedig 150 méter magas lesz. A T22 Office A kivitelezése 2025 harmadik negyedévében indult el. 2026 második negyedévében az AFI és az Echo Investment megszerezte a T22 Office E épület építési engedélyét és megkezdte annak fejlesztését. A 12.600 m²-es irodaépület június végére a már aláírt szándéknyilatkozatok (LOI-ok) alapján 98%-os előbérbeadottságot ért el. A megállapodás részeként az ECHO Investment (Archicom Csoport által) a teljes projekt fejlesztője és a telek értékesítési célú 3 ütemű lakásfejlesztésre alkalmas részének a kizárólagos tulajdonosa.
- Az Echo 2026 első negyedévében befejezte a **Swobodna SPOT** irodaház fejlesztését Wrocławban. A közel 16.000 m² bérbeadható területű épület használatbavételi engedéllyel is rendelkezik.
- Krakkóban zajlik a 18.700 m²-es vegyes (iroda + lakó) funkciójú **WITA projekt** fejlesztése, amely 2026. júniusban 100%-os bérbeadottsággal rendelkezett.
- A társaság szolgáltatott iroda üzletága, a **CitySpace** 2026. első félévének végén összesen 35.754 m² szolgáltatott irodaterülettel rendelkezett 13 helyszínen, 5 városban (Varsóban 5, Wrocławban 4, Krakkóban 1, Katowiceben 1 és Lódzban 2) összesen 4.730 munkaállomással. A kihasználtság 73,1%-ra emelkedett, ami 3.407 értékesített munkaállomásnak felelt meg. A CitySpace 2026 első félévi árbevétele 23%-kal haladta meg a 2025 első félévi szintet.
- 2024. első felében JV partnerség keretében – 30%-os tulajdoni aránnyal – új üzletág került elindításra **Student Space** néven a WING Csoporthoz tartozó ECHO Investment részvételével, amelynek célja a diákok lakhatásának elősegítése. Az üzletág 2026. júniusban 1.221 férőhellyel rendelkezett köszönhetően a krakkói Wita projekt 2025 harmadik negyedéves átadásának és további 1.095 férőhely állt fejlesztés alatt (Woloska 504, Beethovena 591 férőhely). Emellett a varsói Zamoyskiego projekt előkészítés alatt volt, amely további 532 férőhelyet biztosít majd. Az új üzletág tovább diverzifikálja a Csoport tevékenységét, és biztosítja a WING jelenlétét az ingatlanpiac valamennyi fő szegmensében.
- 2026 tavaszán hatodik alkalommal tette közzé a Társaság az ESG jelentését, amely a CSRD és ESRS sztenderdek figyelembevételével készült. A jelentés adatai immár külső könyvvizsgáló által hitelesített

(limited assurance) formában jelentek meg, ami magasabb fokú átláthatóságot és megbízhatóságot ad a számoknak az előző évekhez képest.

A 2026 első félévében lezajlott eladások, illetve egyes fejlesztések átadását követően az ECHO csoport működő ingatlanportfóliójának a mérete (a bérbeadható terület tekintetében) 2025. év végéhez képest 2026. év első félévének végére 328.510 m²-re (-129.600 m²) változott. Ezzel párhuzamosan a potenciálisan megépíthető bérbeadható területeket tartalmazó fejlesztési portfólió nagysága 2026. év első félévének végére 1.129.700 m²-re (-112.995 m²) változott. A fejlesztési portfólió tartalmazza a fejlesztés és előkészítés alatt lévő projektek területein felül a jövőbeli fejlesztési céllal vásárolt telkek (Land bank) fejlesztési potenciálját is, amely iroda, lakó, bérlakás (Resi4Rent) és kereskedelmi funkciójú területeket is magában foglal.



NÉMETORSZÁG

A WING Csoport a hazai és lengyelországi ingatlanpiaci tevékenysége mellett 2023-ban megkezdte németországi tevékenységét is a Bauwert AG többségi tulajdonának megszerzése révén. A Bauwert Németország egyik vezető ingatlanfejlesztője a kiváló minőségű lakó- és kereskedelmi ingatlanok piacán Berlinben és agglomerációjában. Közel 80 kivételes szakértelemmel rendelkező munkatársból álló csapatot foglalkoztat, amely garantálja megbízhatóságukat partnereik és ügyfeleik felé egyaránt.

Ingtanfejlesztési tevékenység

- 1983-as alapítása óta a BAUWERT több, mint 330 projektet fejezett be, több, mint 2 millió m²-t épített, és több, mint 12.000 lakást értékesített. A megvalósított fejlesztések volumene meghaladja az 5 milliárd eurót. Ezeknek a projekteknek több mint 70%-a a berlini piacra összpontosult.
- 2026. június 30-án a Bauwert portfóliója tíz fejlesztési projektből és egy meglévő ingatlanból állt. Öt fejlesztési projekt, összesen 184.357 m² alapterülettel kivitelezés alatt állt, két projekt 16.728 m² területtel előkészítési fázisban volt, míg három projekt, összesen 211.151 m² területtel tervezési szakaszban tartott. A meglévő ingatlan mintegy 22.309 m² bérbe adható területtel rendelkezett.
- 2024-ben sikeresen értékesítésre került a **Fidicinstrasse** fejlesztés részét képező 10.500 m²-es Neue Bockbrauerei irodaház. 2026. félév végére az értékesíthető lakásállomány 78%-a vevőre talált. A projekt egy 39.000 m² alapterületű, lakó- és irodafunkciójú vegyes fejlesztés Berlin Kreuzberg negyedében, közvetlenül a Viktoriapark mellett. A fejlesztés 2023. tavaszán indult, ütemtervnek megfelelően halad, tervezett átadása 2026. utolsó negyedében várható.
- 2025. elején elindult a „**Wildbergplatz**” nevű közel 9.500 m²-es vegyes funkciójú fejlesztés, amely lakó-, kereskedelmi és irodaingatlanokat foglal magában Hohen Neuendorfban, Berlin közvetlen északi agglomerációjában. A projekt nyolc épületből áll, összesen 73 lakóegységgel, valamint kiegészítő

kereskedelmi funkciókkal, fenntartható és kiegyensúlyozott környezetet teremtve a lakók és a vállalkozások számára egyaránt. Emellett 2025. őszén Berlin Friedenau nevű részén a „**Rheingau**” nevű, 6.500 m² NLA méretű lakóház építése indult el.

- 2025. nyarán a Bauwert adásvételi szerződést kötött Berlin **Steglitz** nevű részében található, összesen kb. 13.000 NLA lakóterület megépítését lehetővé tevő telekegyüttes megvételére.
- 2025 decemberében építési engedélyt kapott a Bauwert legnagyobb, Berlin Adlershof nevű részén található, **Segelfliegerdamm** nevű, 132.000 m² NLA méretű fejlesztésének első, összesen 13.000 m² NLA méretű lakófázisa. A projekt várhatóan Berlin egyik legjelentősebb új városnegyedévé válik.
- A Berlin Mitte/Moabit részén található, 80.000 m² GLA területű **Moaville** nevű, döntően lakócélnú fejlesztés előkészítése ütemezetten haladt a 2025-ös évben. A jelenleg ipari hasznosítású terület lakó és kereskedelmi célú fejlesztését mind a kerület és a város, mind a szomszédok támogatják. A kb. 500 lakást magában foglaló fejlesztés engedélyeztetése kapcsán zajlanak az egyeztetések az Állami Műemlékvédelmi Hivatallal és a Városfejlesztési Hivatallal is.
- 2026 második negyedévében elindult a **KAI** exkluzív lakóingatlan-fejlesztés Berlin Stralau-félszigetének kiemelt vízparti elhelyezkedésű területén. A projekt 41 prémium minőségű társasházi lakást foglal magában, amelyek közvetlen vagy részleges vízpanorámával rendelkeznek.
- 2026. harmadik negyedévében indult a **Suarezstraße** lakóingatlan-fejlesztés 57 lakóegységgel Berlin Charlottenburg városrészében. A kiváló elhelyezkedés mellett a projektet karakteres építészeti megjelenés jellemzi, amely a Gründerzeit korszak stílusát modern formában értelmezi újra.

Legfontosabb pénzügyi adatok

IFRS konszolidált, millió HUF

		2026 első félév (nem auditált)	2025 első félév (nem auditált)
Árbevétel	A	130.260	92.163
Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	B	-19.545	-22.586
<i>ebből: Befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése</i>	C	-19.660	-21.192
Működési költség	D	-104.577	-74.375
Egyéb bevételek, ráfordítások	E	-6.270	-480
EBITDA (A+B-C+D+E)		19.528	15.914

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

A Csoport 2026 első félévében erős működési teljesítményt mutatott, amit jól szemléltet az árbevétel és az EBITDA jelentős növekedése. A konszolidált árbevétel 130,3 milliárd Ft-ot tett ki, amely 41%-kal haladta meg az előző év azonos időszakának szintjét. A Csoport árbevételének jelentős bővülése elsősorban a sikeresen lezárt lakóingatlan-fejlesztési projekteknek és a megnövekedett átadási volumennek köszönhető.

A Csoport eredménytermelő képessége tovább erősödött: az EBITDA 19,5 milliárd Ft-ra emelkedett, amely 23%-os növekedést jelent az előző év első félévéhez képest.

A féléves eredményt továbbra is befolyásolták a befektetési célú ingatlanok piaci átértékelései, amelyek összesen mintegy 19,5 milliárd Ft veszteséget eredményeztek, ugyanakkor ez elsősorban nem működési jellegű, valamint nem realizált értékelési hatás, amely nem érintette a Csoport erős operatív teljesítményét és pénztermelő képességét.

A mérleg továbbra is jelentős eszközállományt tükröz. A Csoport mérlegfőösszege 2026. június 30-án 1.358 milliárd Ft volt.

A hitelek és kötvénytartozások teljes összege 24 milliárd Ft-tal csökkent 2025. december 31-hez képest. A rövid lejáratú hitelek és kötvények aránya a teljes hitel- és kötvényállományhoz képest 2026. június 30-án 23,9%, míg 2025. december 31-én 29,0% volt.

Tartalomjegyzék

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

Konszolidált vezetőségi és üzleti jelentés

ÜZLETI KÖRNYEZET

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

Magyarországi üzleti környezet

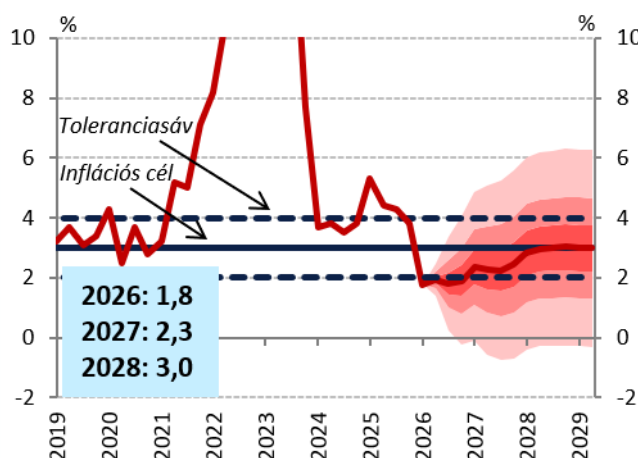
Az Európai Központi Bank irányadó betéti rátája 2025 végére 2% közelébe csökkent, majd 2026-ban szigorította a monetáris kondíciókat: 2026 júniusi kamatdöntő ülésén 25 bázisponttal, 2,25%-ra, majd szeptemberben 2,5%-ra emelte irányadó betéti rátáját a növekvő inflációs kockázatok miatt. Az eurózóna inflációja 2026 májusban 3,2%-on alakult, ami 1,3 százalékpontos emelkedést jelent februárhoz képest. A gazdasági előrejelzéseket a közel-keleti események és a változékony nemzetközi kereskedelempolitikai feltételek miatt nagyobb bizonytalanság övezi.

A magyar **gazdaság teljesítménye** 2025-ben visszafogottan alakult, a növekedést főként a lakossági fogyasztás támogatta, miközben a beruházások és a külső kereslet gyengébb teljesítménye fékezte a bővülést. A magyar gazdaság teljesítménye 2026 első félévében 1,7%-kal meghaladta az előző év azonos időszakában mért szintet, elsősorban a lakossági fogyasztás és a reálbérek növekedésének köszönhetően, miközben a munkaerőpiac továbbra is stabil maradt. A 2026. júniusi MNB előrejelzés szerint a magyar gazdaság 2026-ban 2,0%-kal, 2027-ben 3,0%-kal, 2028-ban pedig 2,9%-kal bővíthet. A növekedési pályát 2026-ban elsősorban a szolgáltató szektor, a reáljövedelmek emelkedése, az Otthon Start Program építőipari hatása, valamint a korábban elindított kapacitásbővítő beruházások termelésbe állása támogathatja, miközben a külső kereslet és a geopolitikai bizonytalanság továbbra is lefelé mutató kockázatot jelent.

A **vállalati hitelezés** 2026 második negyedévében erősödött. Az MNB Hitelezési folyamatok 2026. augusztusi kiadványa alapján a hitelintézetek vállalati hitelállományának éves növekedési üteme 2026. június végén 11,5% volt, meghaladva mind a régiós, mind az uniós átlagot. Az előzetes adatok szerint a kkv-hitelállomány éves növekedése 11,1%-ot tett ki, míg az új szerződések negyedéves értéke mintegy 30%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától, amiben szerepet játszott az, hogy relatíve kevés nagyszögű szerződéskötés történt. A vállalati hitelfeltételek összességében változatlanok maradtak, a bankok szerint az élénkülő vállalati hitelkereslet mögött 2026 második negyedévében főként az ügyfelek növekvő készlet- és követelésfinanszírozási igénye áll. A bankok fele 2026 második félévére további keresleterősödést vár.

A munkaerőpiac 2026 első felében továbbra is viszonylag feszes maradt, de a gyengébb reálgazdasági környezet fokozatosan érezte hatását. A KSH adatai szerint 2026 júniusában a 15–74 éves foglalkoztatottak átlagos létszáma 4,646 millió fő volt, a munkanélküliek száma 214 ezer fő, a munkanélküliségi ráta pedig 4,4%. A bruttó átlagkereset 2026 júniusában 754.700 Ft volt, ami éves alapon 7,1%-os növekedést jelentett, miközben a nettó átlagkereset 529.700 Ft-ra emelkedett. A reálkeresetek 2026 júniusában 7,6%-kal haladták meg az előző év azonos időszakát. A munkaerőpiac tehát továbbra is alacsony munkanélküliséggel és érdemi bérnövekedéssel jellemezhető, ugyanakkor a foglalkoztatottság szintje valamelyest alacsonyabb a korábbi csúcspontoknál.

Inflációs előrejelzés legyezőábrája



Forrás: MNB Inflációs Jelentés, 2026. június

Az **infláció** 2026 első felében érdemben mérséklődött és júniusban 1,7%-kal, augusztusban 1,3%-kal haladták meg a fogyasztói árak az egy évvel korábbiakat a forint árfolyam március óta megvalósult erősödésének és az energiaárak csökkenésének hatására. Az MNB 2026. júniusi Inflációs jelentése szerint a fogyasztóiár-index éves átlaga 2026-ban 1,8%, 2027-ben 2,3%, 2028-ban pedig 3,0% lehet, vagyis az inflációs pálya a korábbi előrejelzésekhez képest jelentősen alacsonyabb lett. A javulást az energiaár-feltevések mérséklődése, a forint erősödése, az olajárak csökkenése és az élelmiszerárak visszafogottabb alakulása támogatta. A jegybank szerint az infláció 2026 hátralévő részében a jegybanki toleranciasáv alsó szélének közelében, 2%-os szint közelében alakulhat, ugyanakkor a globális energiaárak, a kereskedelempolitikai feszültségek és a szabályozott árak változása továbbra is kockázatot jelent.

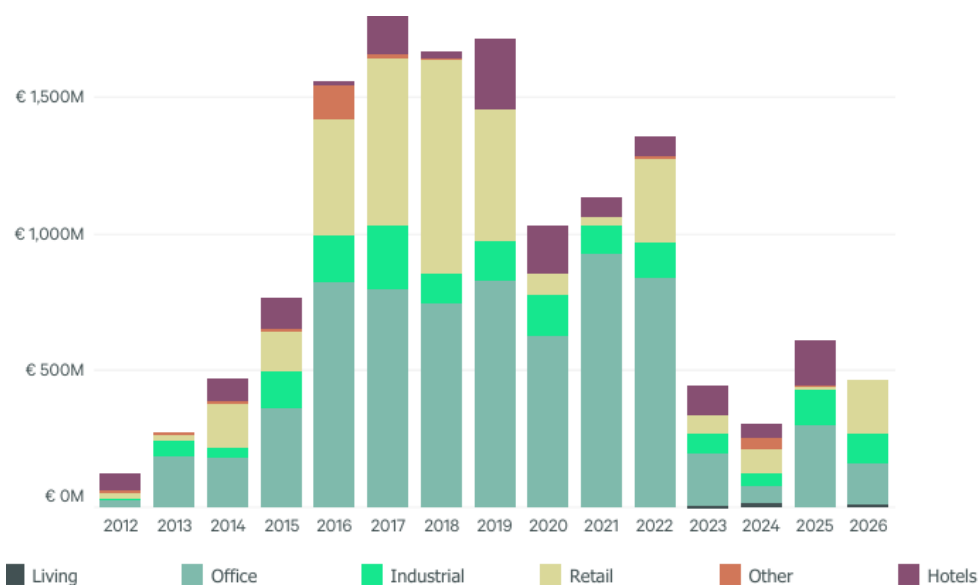
A monetáris politikát tekintve a Magyar Nemzeti Bank 2026-ban fokozatos kamatcsökkentési ciklust folytatott. A Monetáris Tanács 2026. augusztus 25-i ülésén 25 bázisponttal, 5,50%-ra csökkentette a jegybanki alapkamatot 2026. augusztus 26-i hatállyal. A döntés hátterében az állt, hogy a júliusi infláció 1,2%-ra, a maginfláció pedig 1,9%-ra mérséklődött, miközben a makrogazdasági kilátások alapvetően összhangban maradtak a júniusi előrejelzéssel. A jegybank ugyanakkor továbbra is óvatos, stabilitásorientált kommunikációt folytat, mivel a geopolitikai kockázatok, az energiaárak és a nemzetközi kamatkörnyezet továbbra is bizonytalanságot jelentenek.

A **forint árfolyama** 2026-ban jelentősen erősödött a 2025 végi szintekhez képest, az országgyűlési választásokat követően egyértelműen felülteljesítő volt a régiós devizákkal összehasonlítva, ugyanakkor továbbra is érzékenyen reagált a nemzetközi pénzügyi hangulatra és a hazai monetáris politikai döntésekre. Az év elején az EUR/HUF árfolyam még 380–390 közötti sávban mozgott, márciusban átmenetileg 390 fölé is emelkedett, ezt követően azonban a forint erősödési pályára került. Az EKB referenciaárfolyamai alapján 2026. június közepén az árfolyam 350 Ft/EUR alá erősödött, 2026. augusztus 25-én pedig 362,28 Ft/EUR volt. Az év során a forint így a korábbi 400 Ft/EUR körüli szintekhez képest érdemben erősebb tartományban stabilizálódott.

2026-ban a magyarországi **ingatlanbefektetési tranzakciók** piaca stabil teljesítményt nyújtott. A CBRE elemzése szerint a 2026. Q1-es kiemelkedő 300 millió eurós forgalom után a második negyedévben a teljes befektetési volumen hat tranzakció keretében megközelítette a 150 millió eurót. 2026 első félévében a teljes befektetési volumen elérte a mintegy 445 millió eurót, ami 51%-os növekedést jelent 2025 azonos időszakához képest és az előrejelzés szerint év végéig megközelítheti a 900 millió eurót. Szektorok szerinti megoszlásban az irodapiaci eszközök vezették a piacot, a teljes befektetési volumen 44%-át adva, ezt követte az ipari-logisztikai szegmens 37%-kal, majd a kiskereskedelmi ingatlanok 12%-kal. **A legnagyobb ügylet a Capital Square irodaház felvásárlása volt a WING által.** A vevői aktivitás az első negyedévhez képest jelentősen nemzetközibbé vált: a hazai és külföldi befektetők közel azonos arányban képviseltették magukat.

2026 első felében a **prémium hozamok** Magyarországon összességében stabilak maradtak. A piaci adatok alapján a prime irodahozamok 6,25% körül, az ipari-logisztikai hozamok 6,75–7,00% körül alakultak, miközben a javuló befektetői hangulat egyelőre nem eredményezett érdemi hozamkompressziót. A kiskereskedelmi ingatlanoknál a budapesti high-street hozamok 6,25% körül, a budapesti bevásárlóközpontok hozamai 7,25% körül, míg a retail parkok hozamai 7,50% körül stabilizálódtak. A **bevásárlóközpontok** esetében a befektetői érdeklődés ismét élénkülni kezdett: a kiskereskedelmi szektor 2026 első félévében újra érdemi részt képviselt a tranzakciós volumenből, amit az alacsony üresedésű, domináns budapesti bevásárlóközpontok és a turizmus által támogatott high-street lokációk iránti kereslet is erősített. A budapesti **szállodapiac**on a működési fundamentumok tovább javultak: 2026 első félévében Budapest a régiós fővárosok között kiemelkedő teljesítményt mutatott, a közép-kelet-európai fővárosok között a legmagasabb nettó átlagárát és REVPAR-t érte el 2026 júliusában. 2026 első felében a hotelszektor iránti befektetői érdeklődés is fokozatosan erősödött. A korlátozott számú publikus tranzakció miatt a hotelhozamok pontos meghatározása továbbra is nehéz, de piaci benchmark alapján a jó lokációjú, stabilan működő budapesti szállodák prime hozama hozzávetőlegesen 7,0–7,5% közötti sávban becsülhető, az eszköz minőségétől, üzemeltetési struktúrájától és bérleti/menedzsment szerződéses háttérétől függően. A finanszírozási feltételek fokozatos javulása és az EU-forrásokhoz való hozzáféréssel kapcsolatos várakozások erősítették a befektetői bizalmat, de a tranzakciós árazás továbbra is szelektív maradt. A magyar piac relatív hozamelőnye regionális összevetésben továbbra is fennáll, ami támogathatja a következő időszak befektetési aktivitását.

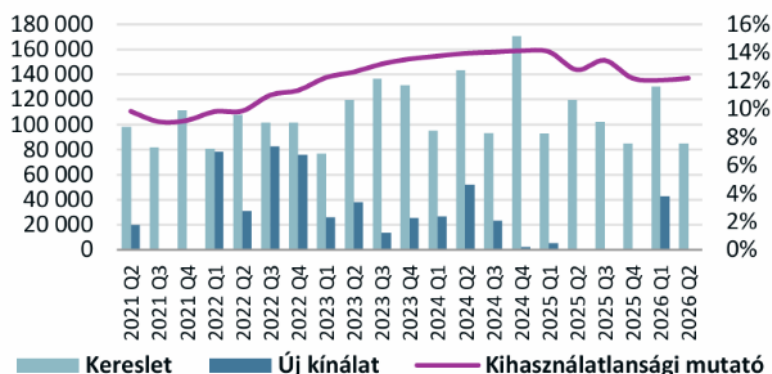
Ingatlanbefektetési volumen alakulása Magyarországon szektoronként



Forrás: CBRE Investment Figures, Hungary, 2026 Q2

Az **irodapiac**on a teljes modern budapesti irodaállomány 2026 második negyedévének végén 4.474.170 m² volt, amelyből 3.475.330 m² spekulatív „A” és „B” kategóriás irodaállomány, 998.840 m² pedig saját tulajdonú irodaterület. 2026 Q2-ben nem került új modern iroda átadásra, ugyanakkor egy 8.960 m²-es spekulatív irodaház funkcióváltás miatt kikerült az állományból. A teljes kereslet 2026 Q2-ben 84.790 m²-t ért el, ami 29%-os éves csökkenést jelentett, míg 2026 első félévében a teljes kereslet 215.040 m² volt, nagyjából megegyezve az előző év azonos időszakával. Az üresedési ráta 2026 Q2 végén 12,2% volt, ami éves alapon 0,6 százalékpontos csökkenést jelentett. A legalacsonyabb üresedés továbbra is Buda Központ alpiacra volt mérhető 6,4%-kal, míg a legmagasabb kihasználatlanság az agglomerációs alpiacra továbbra is maradt 20,1%-kal. A prime bérleti díjak átlagosan 25,5 EUR/m²/hó szinten alakultak. A fejlesztés alatt álló projektek esetében a bérleti díjak 20-25 EUR/m²/hó között mozogtak, míg a nem központi lokációkban megközelítőleg 19,5 EUR/m²/hó szintet értek el.

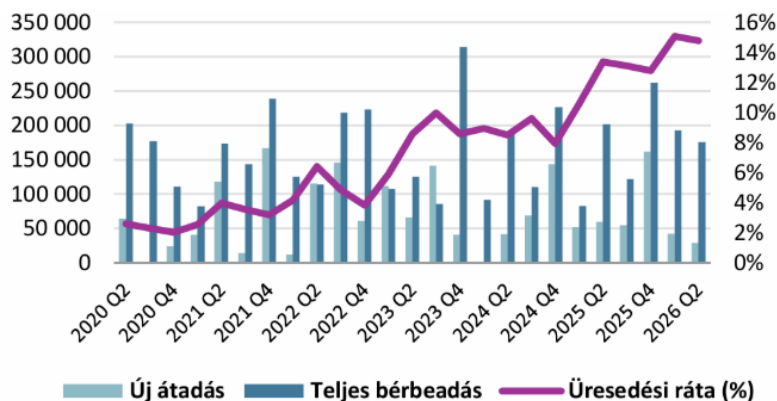
Kereslet, kínálat, kihasználtság a budapesti irodapiacon



Forrás: BRF Irodapiaci Jelentés, 2026 Q2

2026 második negyedévében a fővárosban és környékén az **ipari-logisztikai** piacon a modern állomány 4.179.890 m²-re nőtt, míg országosan 6.510.150 m²-t tett ki. A negyedévben Budapest és környékén 28.850 m² új spekulatív ipari-logisztikai terület került átadásra, országosan pedig az új átadások volumene 117.975 m² volt. A teljes bérleti kereslet Budapest és környékén 175.510 m²-t ért el 2026 Q2-ben, ami 13%-os csökkenés az előző év azonos időszakához képest. A szerződeshosszabbítások adták a kereslet 44%-át, az előbérletek 26%-ot, az új bérleti szerződések 18%-ot, a bővülések pedig 12%-ot képviseltek. A nettó kereslet 97.400 m² volt, míg a nettó abszorpció ismét pozitív tartományba fordult és 36.455 m²-t ért el. A fővárosi agglomeráció üresedési rátája 14,8%-ra csökkent, az országos kihasználatlansági mutató pedig 13,2% volt. A CBRE 2026 második negyedéves jelentése alapján az újonnan épült, nagy alapterületű (big-box) logisztikai létesítmények átlagos prémium (prime) bérleti díja 5,50 EUR/m²/hó volt, ami éves összevetésben 4%-os csökkenést jelent. A városi logisztikai (city logistics) szegmensben a prémium bérleti díjak 6,70 euró/m²/hó szintre mérséklődtek, ami negyedéves és éves alapon is csökkenést jelent. Az új fejlesztésű, „A” kategóriás logisztikai ingatlanok jellemzően 4,95-5,95 euró/m²/hó közötti névleges (headline) bérleti díjakat érnek el.

Ipari ingatlanpiaci mutatók a fővárosi agglomerációban

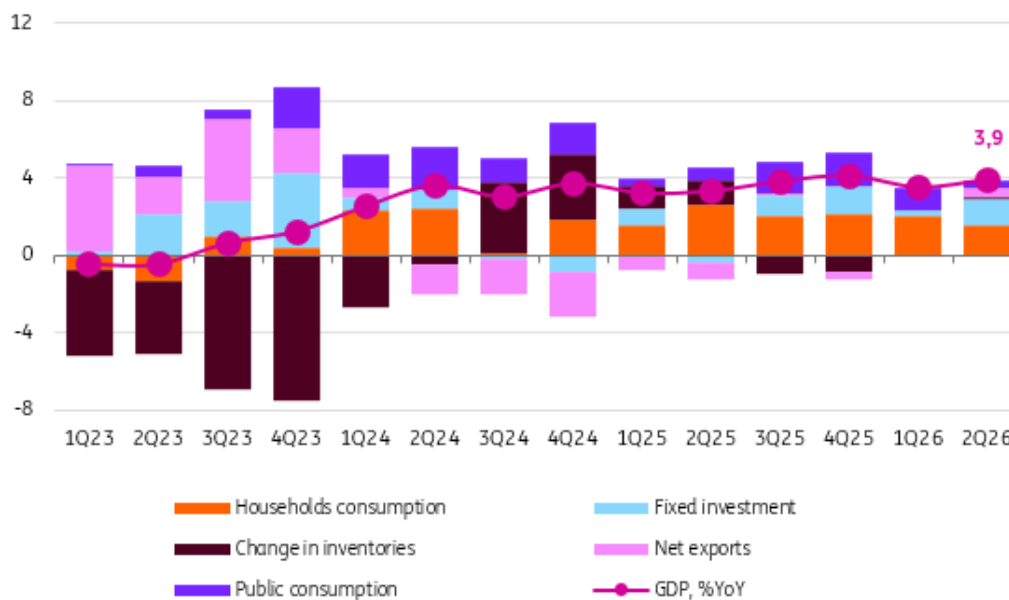


Forrás: BRF Ipari Ingatlanpiaci Jelentés, 2026 Q2

Lengyelországi üzleti környezet

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

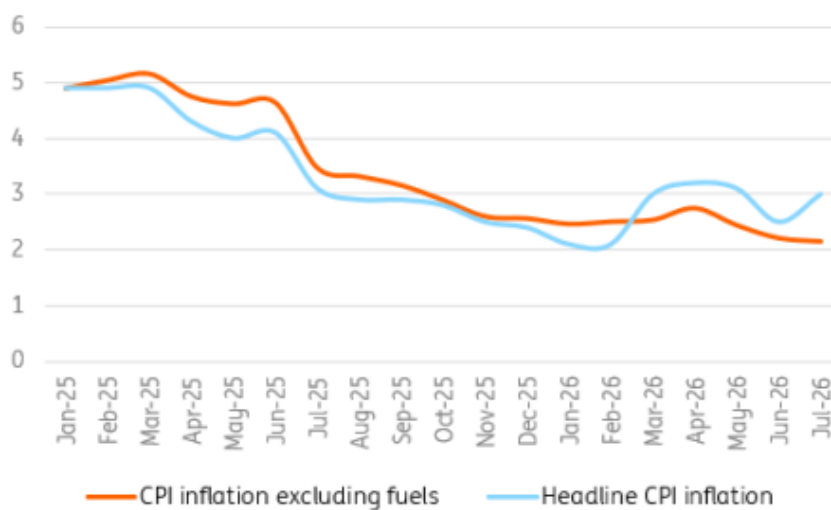
Gazdasági növekedés alakulása Lengyelországban



Forrás: GUS, ING

2025-ben a lengyel gazdaság erős növekedést mutatott: a GDP 3,6%-kal bővült, amelyet elsősorban a magánfogyasztás, a közfogyasztás és az uniós források által támogatott beruházások élénkülése hajtott. A 2026-os kilátások továbbra is kedvezőek: az Európai Bizottság előrejelzése szerint a GDP 2026-ban 3,5%-kal, 2027-ben 2,8%-kal nőhet, míg az ING 2026-ra 3,7%-os növekedést vár. A növekedés fő támasza továbbra is a belső kereslet, különösen a fogyasztás és a beruházások, miközben a nettó export hozzájárulása várhatóan negatív marad. A munkaerőpiac feszes, a munkanélküliségi ráta 2025-ben 3% körül alakult és 2026-ban is ezen a szinten maradhat.

Infláció alakulása Lengyelországban



Forrás: GUS, ING

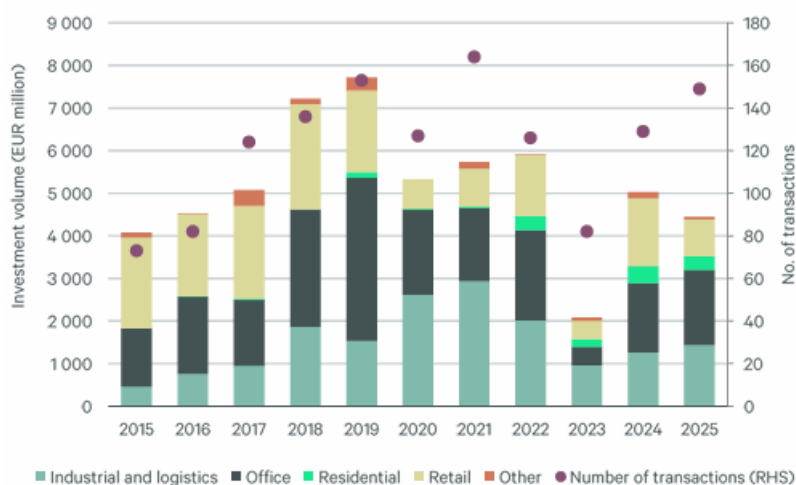
A lengyel **infláció** 2025-ben tovább mérséklődött: az Európai Bizottság adatai szerint a HICP infláció 2025-ben 3,3% volt, a Lengyel Nemzeti Bank márciusi előrejelzése pedig 2026-ra 2,4%-os CPI-inflációt jelzett. A későbbi piaci és jegybanki értékelések alapján az inflációs kockázatok 2026-ban felfelé tolódtak, részben az energiaárak és a keresleti nyomás miatt; az Európai Bizottság 2026-ra 3,6%-os inflációt, 2027-re pedig 2,9%-os mérséklődést vár. Az infláció tehát a jegybanki cél közelében, de időszakosan afelett alakulhat, miközben a kamatkörnyezet fokozatos enyhülése támogatja a beruházási és lakossági keresletet.

A **munkaerőpiac** 2026 első félévében a mérsékeltebb gazdasági növekedés ellenére is stabil maradt. Az Eurostat módszertana szerinti munkanélküliségi ráta 2026 júniusában 3,1%, míg a lengyel statisztikai hivatal (GUS) adatai alapján a regisztrált munkanélküliség 5,8% körül alakult, ami továbbra is az Európai Unió egyik legalacsonyabb értéke. A vállalatok továbbra is törekednek a munkaerő megtartására, ugyanakkor több ágazatban mérséklődött az új munkaerő iránti kereslet. A **minimálbér** 2026-ban tovább emelkedett, és január 1-jétől 4.666 PLN-ről 4.830 PLN-re nőtt. A nominálbérek növekedése továbbra is erős maradt, bár az előző évekhez képest lassult, és 2026 első felében jellemzően 7-9% közötti éves emelkedést mutatott. A munkaerőpiac strukturális kihívásai változatlanul fennállnak: az öregedő népesség és a szakképzett munkaerő hiánya továbbra is korlátozza a hosszú távú növekedési potenciált. A külföldi munkavállalók jelenléte továbbra is meghatározó, különösen az ukrán és fehérorosz állampolgárok esetében.

2026 első felében a monetáris politika további enyhítése folytatódott. A Lengyel Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa több kamatsökkentést követően 2026 júniusában 3,75%-on tartotta az **alapkamatot**. Az alacsonyabb kamatszint kedvezően hatott a hitelpiacra és támogatta a beruházásokat, valamint a fogyasztás bővülését, ugyanakkor az inflációs kockázatok továbbra is jelen vannak. A lengyel gazdaság 2026 második negyedévében éves összevetésben 3,8%-kal bővült, amelyet elsősorban a belső kereslet és az uniós forrásokhoz kapcsolódó beruházások támogattak. Az államháztartás továbbra is jelentős hiánnyal működik, miközben a magas védelmi kiadások és a korábbi évek szociális intézkedéseinek költségei továbbra is nyomást gyakorolnak a költségvetésre. A kormány változatlan célja, hogy a következő években fokozatosan mérsékelje a hiányt és stabilizálja az államadósság pályáját az európai fiskális szabályokkal összhangban.

A lengyel gazdaság kilátásai összességében továbbra is kedvezőek. A mérséklődő kamatkörnyezet, a növekvő reálbérek és a stabil munkaerőpiac támogatják a háztartások fogyasztását, miközben az uniós források felhasználásának felgyorsulása és az állami beruházási programok élénkítik a beruházási aktivitást. A gazdaság növekedése 2026 első felében gyorsult: a GDP a második negyedévben éves összevetésben 3,8%-kal bővült, amelyet elsősorban a belső kereslet és a beruházások támogattak. Az infrastruktúra-fejlesztések, az energetikai átálláshoz kapcsolódó projektek, valamint a magas védelmi kiadások továbbra is jelentős növekedési tényezőt jelentenek. Ugyanakkor a gazdasági kilátásokat továbbra is számottevő bizonytalanság övezi. Noha az infláció az előző évekhez képest mérséklődött, továbbra is érzékeny a külső energiaár-sokkokra és a geopolitikai feszültségekre. A fiskális politika továbbra is laza, miközben a magas költségvetési hiány és az emelkedő államadósság korlátozhatja a jövőbeni gazdaságpolitikai mozgásteret. Emellett az orosz-ukrán háború elhúzódása, a globális kereskedelmi bizonytalanságok és az eurózána gazdasági növekedésének lassulása lefelé mutató kockázatot jelenthet a lengyel gazdaság számára. E tényezők következtében a monetáris politika további lazításának üteme várhatóan óvatos marad a következő időszakban.

Ingatlanbefektetési volumen alakulása Lengyelországban szektoronként



Forrás: CBRE Investment Figures, Hungary, 2026 Q2

A lengyelországi **ingatlanbefektetési piac** 2026-ban további élénkülés felé mozdult. A CBRE 2026-os piaci előrejelzése szerint a javuló finanszírozási feltételek, a növekvő befektetői érdeklődés és a kedvező makrogazdasági háttér támogatják a tranzakciós aktivitást. A befektetési piac szektorális szerkezete kiegyensúlyozottabbá vált: 2026 első felében a kiskereskedelmi szektor volt a legnagyobb befektetési célterület, mintegy 34%-os részesedéssel, ezt az ipari-logisztikai szektor követte kb. 26%-kal, míg az irodapiac részesedése kb. 20% körül alakult. A javuló tőkepiaci környezet mellett a befektetők továbbra is szelektívek, és elsősorban stabil jövedelemtermelő képességű, jó lokációjú, ESG-szempontról is versenyképes eszközöket keresnek.

A lengyel **prémium hozamok** 2026 első felében összességében stabilizálódtak, miközben a befektetői aktivitás fokozatosan élénkült. A finanszírozási környezet javulása, a mérséklődő kamatszint és a kedvező makrogazdasági háttér támogatta a tranzakciós piacot, de a befektetők továbbra is szelektíven keresték a stabil cash flow-val és jó lokációval rendelkező eszközöket. A 2026-os piaci előrejelzések alapján az irodai és kiskereskedelmi hozamok inkább stabilak maradtak, míg az ipari-logisztikai szegmensben a magasabb kínálat és a finanszírozási feltételek miatt csak mérsékelt hozamkompresszióra volt tér. A lengyel piac középtávú kilátásait az uniós források beáramlása, a beruházási aktivitás és a régiós összevetésben erős gazdasági növekedés támogatja.

A lengyel **irodapiac** állománya 2026-ban 13,1 millió m²-t tett ki, amiből 6,24 millió m² található Varsóban a CBRE elemzése szerint. Az új kínálat továbbra is rendkívül korlátozott, visszafogott fejlesztői aktivitás és szűk kínálat jellemző. 2026 első félévében Varsóban mindössze 45 ezer m² új, illetve felújított irodaterület került piacra, miközben a korábbi állomány egy része funkcióváltás vagy bontás miatt kikerült a piacról. A fejlesztések döntő része továbbra is a központi városrészekre koncentrálódik. 2026 júniusának végén Varsóban mindössze 130-135 ezer m² iroda volt építés alatt, ami történelmileg alacsony szint, ugyanakkor a csökkenő üresedés miatt több új projekt előkészítése is megindult. A kihasználatlansági ráta tovább javult. Varsóban az üresedési ráta 8,5%-ra csökkent 2026 első félévének végére, szemben a 2025. év végi 9,1%-kal. A központi lokációkban mindössze 4,8%, míg a nem központi területeken 11,8% volt az üresedés. A javulás hátterében továbbra is a korlátozott új kínálat és az élénkülő kereslet áll. A regionális városokban a kihasználatlansági ráta 17,3% volt 2026 második negyedévének végén (+0,4% 2025. év végéhez képest). A piac kettős képet mutat: a régebbi irodaházak magasabb üresedéssel küzdenek, míg a modern, „A” kategóriás irodák iránt továbbra is erős a kereslet. A keresleti oldalon jelentős élénkülés figyelhető meg. Varsóban a bérbeadási volumen 2026 első félévében megközelítette a 417 ezer m²-t, ami közel 38%-os növekedést jelent éves összevetésben. A CBRE elemzése szerint a legerősebb aktivitás a City Center West (CCW) (37%), a Służewiec (22%) és a CBD (21%) lokációkban volt tapasztalható. A bérleti díjak emelkedő trendet mutatnak a modern, prémium minőségű irodák szegmensében. Varsó központi lokációiban a CBRE alapján a prime bérleti díj jellemzően 28,50 EUR/ m²/hó volt. A központi elhelyezkedésű irodák átlagos kínálati bérleti díja az „A” és „B” kategóriás épületek esetében egyaránt 22,40 EUR/m²/hó volt, míg Varsó teljes irodapiacán az átlagos kínálati bérleti díj 17,60 EUR/m²/hó szintet ért el. A minőségi kínálat szűkössége további bérleti díj-növekedési nyomást eredményezhet a következő időszakban.

A lengyelországi modern **kiskereskedelmi** állomány 2026 első félévének végére a CBRE elemzése szerint meghaladta a 15,82 millió m²-t, ami továbbra is a szektor dinamikus fejlődését tükrözi. A fejlesztések szerkezete érdemben nem változott: a piac növekedésének elsődleges motorját továbbra is a retail parkok jelentik, amelyek az alacsonyabb fejlesztési költségek, a rövidebb kivitelezési idő és a stabil bérleti kereslet miatt a legnépszerűbb fejlesztési formának számítanak. A bérleti mixben továbbra is meghatározó szerepet töltenek be a diszkontláncok, drogéria-hálózatok, valamint az értékorientált kiskereskedők, miközben fokozatosan növekszik a szolgáltató és vendéglátó egységek aránya is. A fejlesztési aktivitás 2026-ban élénkült: 2026 második negyedéve során mintegy 160,6 ezer m² új kiskereskedelmi terület került átadásra, míg a teljes modern kiskereskedelmi állomány további jelentős bővülése várható 2026-2027 folyamán. A piac fejlesztési pipeline-ja továbbra is erős: 2026 közepén a CBRE elemzése szerint mintegy 650 ezer m² kiskereskedelmi terület állt kivitelezés vagy előkészítés alatt. A beruházások földrajzi fókuszja továbbra is elsősorban a kisebb és közepes méretű városokra, valamint az agglomerációs térségekre irányul. A kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslet továbbra is erős, amit a stabil munkaerőpiac, a növekvő reálbérek és a bővülő lakossági fogyasztás támogat. A kihasználatlansági ráta országos szinten továbbra is alacsony szinten mozog, különösen a jól elhelyezkedő retail parkok és domináns bevásárlóközpontok esetében. A piac egyre érettebbé válik: az új fejlesztések mellett növekvő szerepet kapnak a meglévő bevásárlóközpontok felújításai, bővítései és átpozicionálási projektjei, amelyek célja a bérleti mix és a vásárlói élmény javítása.

A lengyel **PRS-piac** 2026-ban is gyorsan bővült. 2026 második negyedévének végén a CBRE elemzése szerint a működő PRS-állomány Lengyelországban 32.000 lakás volt.. A fejlesztési pipeline továbbra is jelentős: 2026 első félévében közel 3 500 lakás készült el és került piacra, a befektetői bejelentések alapján 2026 végéig még mintegy 2 100 lakás átadása várható.. A szektor mérete azonban továbbra is alacsony a teljes lengyel lakásállományhoz képest, így elsősorban a magánbérleti piac intézményesített kiegészítőjeként működik, mint annak széles körű helyettesítője. A lengyel PRS-piac keresleti fundamentumai 2026-ban is erősek maradtak. A magas lakásárak és a korlátozott megfizethetőség bővítik a bérlakás iránti keresletet. Ezt a mobilitási igények és a fiatalabb generációk rugalmasabb lakhatási preferenciái is erősítik és továbbra is támogatják az intézményi bérlakás-szektor növekedését. A kihasználtság magas, ugyanakkor a fejlesztők és befektetők számára továbbra is kihívást jelent a megfelelő telkek megszerzése és a fejlesztési költségek szintje.

A lengyel **értékesítési célú lakóingatlanpiac** 2026 első felében a 2024-ben és 2025 elején tapasztalt gyengébb piaci aktivitást követően fokozatosan élénkült, ugyanakkor továbbra is jelentős regionális különbségeket mutat. 2026 második negyedévében a fejlesztők 4 753 új lakás értékesítését indították el Varsóban, ami 66,8%-os növekedést jelent az előző negyedév alacsony bázisához képest. Az új kínálat jelentős bővülésének eredményeként a piacon elérhető új lakások száma 2026 júniusának végére 16 345 egységre emelkedett, ami 7,1%-kal magasabb a márciusi szintnél. Ezzel párhuzamosan 3 344 elkészült, de még el nem adott lakás volt a piacon, amelyek a teljes kínálat 20,5%-át tették ki, ami történelmi csúcsnak számít. A magas arány elsősorban annak tudható be, hogy 2025 és 2026 fordulóján nagyszámú projekt készült el; a következő negyedévekben pedig az újabb átadások miatt ez a mutató várhatóan továbbra is magas szinten maradhat. A legtöbb nagyvárosban az árak stabilizálódtak, ugyanakkor Varsó továbbra is a legdrágább piac maradt. Varsóban az új építésű lakások átlagos kínálati ára a CBRE elemzése alapján 2026 második negyedévének végére megközelítette a 19.400 PLN/m² szintet, ami mintegy 7%-os éves növekedést jelentett. A fejlesztők ugyanakkor továbbra is célzott árkedvezményeket alkalmaznak az értékesítés ösztönzése érdekében. A piac szerkezetét a nagyobb, tőkeerős fejlesztők dominálják, amelyek képesek új projekteket indítani. Az új beruházások jelentős része a magasabb jövedelmű, jó hitelképességű vásárlókat célozza. A növekvő jelzáloghitel-aktivitás, az erősödő fogyasztói bizalom és a javuló finanszírozási feltételek alapján a piaci aktivitás fokozatos élénkülése várható.

A lengyel **bérbeadási célú lakóingatlan** szektor (PRS) 2026 elején tovább bővült. A CBRE adatai szerint 2026 első negyedévének végén a működő PRS-állomány Lengyelországban 29.900 lakás volt, ami tízszerese a 2018-as szintnek. 2025-ben közel 6.000 lakás került átadásra 26 projektben, 2026 első három hónapjában pedig további 1.300 lakással bővült a piac. 2026 végéig további mintegy 4.200 lakás átadása várható, miközben az előkészítési szakaszban lévő projektek körülbelül 18.000 lakást foglalnak magukban. A szektor mérete ugyanakkor továbbra is alacsony a teljes lengyel lakásállományhoz és a magánbérleti piachoz képest, így az intézményi bérlakás-kínálat továbbra is inkább a magánbérleti piac professzionális kiegészítője, mintsem annak meghatározó alternatívája.

A lengyel PRS-piac keresleti fundamentumai 2026-ban is erősek maradtak. A magas lakásárak, a korlátozott megfizethetőség, a mobilitás növekedése és a fiatalabb generációk rugalmasabb lakhatási preferenciái továbbra is támogatják az intézményi bérlakásszektor fejlődését. A piac azonban továbbra is a legnagyobb városokra

koncentrálódik, különösen Varsóra, Krakkóra, Wrocławra és Gdańskra. A kihasználtság magas, a bérlekások iránti kereslet stabil, ugyanakkor a fejlesztők óvatosabb ütemben bővítik a kínálatot, figyelembe véve a finanszírozási költségeket, a szabályozási bizonytalanságokat és a helyi piaci kereslet eltérő erősségét.

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

Németországi üzleti környezet

A Bauwert AG-ben szerzett többségi tulajdonszerzés óta a WING Csoport teljesítményét érdemben befolyásolják a németországi, elsősorban berlini gazdasági folyamatok és üzleti környezet.

Az **infláció** Németországban – más európai országokhoz hasonlóan – az elmúlt években több évtizedes csúcsot ért el, elsősorban az energiaválság és az ellátási láncok zavarai miatt. Az infláció azonban 2023 után fokozatosan mérséklődött. Az éves átlagos infláció 2024-ben 2,2% volt, ami jelentős lassulást jelent a 2022–2023-as magas szintekhez képest. A dezinfláció fő oka az energiaárak csökkenése volt, különösen a földgáz és a kőolaj nagykereskedelmi árainak mérséklődése. 2025-ben az infláció alakulása vegyes képet mutatott. Az év második felében az éves infláció kb. 2,0–2,2% körül mozgott, ami enyhe emelkedést jelentett a nyár eleji ~1,7–1,9%-os szintekhez képest. 2025 végére az infláció stabilan 2% körül alakul, ami megfelel az Európai Központi Bank középtávú céljának. A szerkezet ugyanakkor eltér a korábbi évektől: míg 2024-ben az infláció csökkenését főként az energiaárak magyarázták, addig 2025-ben a szolgáltatási infláció tartja fenn a 2% körüli szintet. 2026-ban az infláció ismét emelkedő pályára került, elsősorban az energiaárak növekedése miatt. Az éves ráta augusztusra 2,9%-ra emelkedett. Az Európai Bizottság 2026 egészére 2,9%-os, 2027-re 2,7%-os inflációt prognosztizál Németországban, ami a célértéknél átmenetileg magasabb, de továbbra is mérsékelt árnövekedési környezetet jelez.

A fiskális politika terén Németország 2025 tavaszán jelentős költségvetési fordulatot hajtott végre. A kormány egy több évre (akár egy évtizedre) szóló, nagyszabású kiadási programot jelentett be, amely az infrastruktúra fejlesztését és a védelmi kapacitások bővítését célozza. Ez szakítást jelent a korábbi, szigorú fiskális politikával és középtávon élénkítheti a gazdaságot. Tekintettel arra, hogy Németország euroövezeti tag, ezért az országban meghatározó **alapkamat** szintje is az Európai Központi Bank által meghatározott monetáris politikától függ. Mivel a német gazdaság a legfajsúlyosabb az Európai Unióban és így az eurozónában, a közös valuta monetáris politikája nagymértékben függ a német makrogazdasági helyzetétől. A kedvező inflációs értékeknek köszönhetően és a recessziós kilátások következményeképpen az EKB 2024-ben négy kamatvágást hajtott végre, 4,5%-ról 3,00%-ra csökkentve az irányadó alapkamat szintjét. Az EKB 2025-ben folytatta kamatcsökkentési ciklusát, az áprilisi, majd júniusi kamatdöntő ülésén is 25 bázispontos kamatcsökkentést hajtott végre, így az irányadó betéti ráta 2,00%-ra csökkent. Az infláció középtávon fenntartható módon visszatér a jegybank 2%-os inflációs céljára, majd a várakozások alapján hosszú távon stabilizálódik ezen a szinten. A jegybanki kommunikáció szerint a monetáris politikai ciklus 2025 végére a kifizetési szakaszába lépett. A közel-keleti geopolitikai konfliktusok (pl. a Hormuzi-szoros részleges blokádja) miatti energiasokk megemelte a nyersanyagárakat. Az infláció újbóli fellángolásától tartva az EKB 25 bázisponttal 2,25%-ra emelte a betéti rátát 2026. júniusában, majd 2,50%-ra 2026. szeptemberében. A közel-keleti konfliktus és az emelkedő inflációs várakozások miatt, várhatóan 2,50% és 2,75% közötti szinten zárja majd a 2026-os évet.

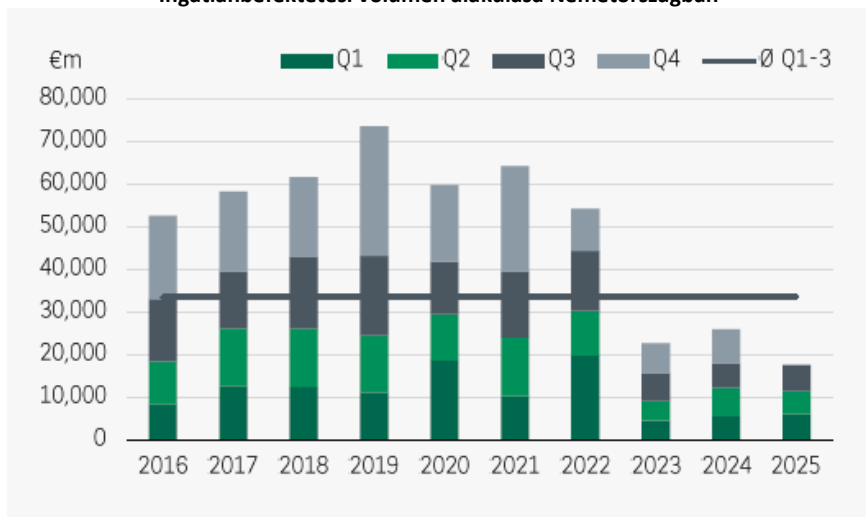
A német gazdaság 2024–2025-ben gyenge teljesítményt mutatott, de 2026-ra fokozatos élénkülés jelei látszanak. A 2024-es visszaesést követően 2025-ben a növekedés stagnálás közeli maradt, miközben az infláció mérséklődése, a reálbérek javulása és az enyhülő finanszírozási feltételek támogatták a belső keresletet. A kilátásokat ugyanakkor továbbra is fékezi az ipari versenyképességi kihívás, a gyenge külső kereslet és a geopolitikai bizonytalanság. A nemzetközi előrejelzések alapján 2026-ban mérsékelt, 1% körüli növekedés várható, amelyet részben a német kormány infrastruktúra- és védelmi kiadásokat bővítő programja, részben az EKB kamatcsökkentéseinek késleltetett hatása támogathat.

A **beruházások** a legfrissebb adatok és előrejelzések szerint 2025-ben is visszafogottak maradtak, és továbbra is elmaradnak a pandémia előtti szintektől. A magas kamatkörnyezet csak fokozatosan enyhült, miközben a gyenge keresleti kilátások és az ipari szerkezetváltás miatti bizonytalanság továbbra is fékezte a vállalati beruházási hajlandóságot. A külső kereslet sem tudott érdemi támaszt nyújtani a gazdasági növekedéshez. 2024-ben a német export volumene mintegy -0,8%-kal csökkent és 2025-ben is csak nagyon mérsékelt élénkülés volt

megfigyelhető, a globális kereslet gyengesége és a német ipar versenyképességi kihívásai miatt. Ennek következtében kereskedelem által vezérelt fellendülés 2025-ben sem valósult meg, a növekedés motorja inkább a belső kereslet felé tolódott. A közelmúltban megemelkedett kötvényhozamok hatására a Cushman & Wakefield arra számít gazdasági növekedés felgyorsulása új lendületet adhat a jelenleg még visszafogott bérleti keresletnek, ami közvetve a befektetési piacot is támogathatja. A finanszírozási feltételekkel kapcsolatos ismét növekvő bizonytalanság várhatóan átmenetileg mérsékli a befektetési piac közelmúltbeli élénkülését. A háztartások helyzete javult: a csökkenő infláció és a feszes munkaerőpiac következtében a reálbérek 2025-ben ismét növekedtek, ami támogatta a belső fogyasztás élénkülését, amely a gazdasági növekedés egyik fő támaszává vált. A német gazdaságot érintő kihívások a munkaerőpiacon is megjelentek. A német statisztikai hivatal ILO-alapú (International Labour Organization) adatai szerint a munkanélküliségi ráta 2025 végén 3,9% volt, 2026 első félévében pedig jellemzően 3,8–3,9% között alakult, 2026 júniusában 3,9%-ot tett ki. Az Európai Bizottság 2026. májusi előrejelzése alapján a munkanélküliségi ráta 2026-ban 4,0%-ra emelkedhet, majd 2027-ben 3,9%-ra mérséklődhet. A munkaerőpiac tehát továbbra is viszonylag ellenálló, ugyanakkor a gyenge növekedési környezet és az ipari alkalmazkodás miatt a foglalkoztatási kilátások óvatosabbá váltak.

A németországi **ingatlanbefektetési tranzakciók** piaca 2026 első felében mérsékelt élénkülést mutatott. A JLL szerint 2026 első félévében a teljes német befektetési volumen kb. 17,6 milliárd eurót ért el, ami 15%-kal haladta meg az előző év azonos időszakát. A BNP Paribas Real Estate adatai alapján a kereskedelmi ingatlanbefektetési piac fokozatos stabilizációt mutatott: az irodabefektetések volumene 2026 első félévében 3,2 milliárd euró volt, míg a logisztikai befektetések közel 2,5 milliárd eurót értek el. A piacon továbbra is jelentős eltérés jellemzi az eladói és vevői árelvárásokat, ugyanakkor a finanszírozás elérhetősége javul, és az intézményi befektetői érdeklődés fokozatosan erősödik.

Ingatlanbefektetési volumen alakulása Németországban



Forrás: BNP Germany Report, Investment Market, 2026 Q2

A német **prémium hozamok** 2026 első felében enyhén emelkedtek, a hozamkompresszió még nem indult el érdemben. A BNP Paribas Real Estate Q2 2026-os jelentése szerint a hét legnagyobb német város átlagában a prime irodahozam 4,49%-ra emelkedett, míg a logisztikai szegmens prime hozama 4,60% körül alakult. A kiskereskedelmi szektorban a shopping centre hozamok kb. 6,00%, a DIY áruházak hozamai pedig 6,20% körül voltak. A berlini irodapiacra a CBRE 2026 Q2-es adatai alapján a prime hozam 4,60% volt. A stabilizálódó, de továbbra is magas hosszú hozamkörnyezet miatt a befektetők továbbra is elsősorban a bérleti jövedelem stabilitására és az eszközminőségre fókuszálnak.

A CBRE 2026 Q2-es piaci riportja alapján a berlini **irodapiac** erős első félévet zárt: a bérbeadási volumen 2026 első hat hónapjában 385.500 m² volt, ami 46%-os éves növekedést jelentett és többéves csúcsnak felelt meg. A kereslet széles bázisú volt, a nagyobb tranzakciók mellett a kisebb irodaterületek iránti igény is stabil maradt. A minőségi és központi elhelyezkedésű területek iránti kereslet továbbra is erős, miközben a régebbi és kevésbé központi irodák versenyhátránya nő. A prime bérleti díj 2026 Q2-ben 46,50 EUR/m²/hó volt, ami 4,5%-os éves növekedést jelentett, a súlyozott átlagos bérleti díj pedig kb. 27,50 EUR/m²/hó körül alakult. Az üresedési ráta

8,4% volt, negyedéves alapon stabilan, de éves összevetésben magasabb szinten. Az új átadások volumene 2026 első félévében 71.600 m² volt, ami jelentősen elmaradt az előző év azonos időszakától.

A JLL 2026 első féléves **lakáspiaci** elemzése szerint Németországban a lakásépítési aktivitás továbbra is visszafogott, miközben a bérleti kereslet tartósan erős maradt. Berlin népessége 2025 végére 3,70 millió fő fölé emelkedett, a növekedést továbbra is döntően a nemzetközi migráció hajtotta. A berlini építési engedélyek száma 2025-ben 13.754 lakásra nőtt, ami 40,7%-os éves emelkedés, ugyanakkor az átadások száma 11.027 lakásra csökkent, ami 28,2%-os visszaesés 2024-hez képest. A kínálati hiány így továbbra is fennáll. 2026 első félévében a nagy német városokban a bérleti díjak növekedése érdemben lassult: a nyolc legnagyobb város medián bérleti díja 17,98 EUR/m² volt, éves alapon kb. 3%-os növekedéssel. Berlinben a medián új szerződéses bérleti díj 18,66 EUR/m²-re csökkent, míg az új építésű lakások átlagos bérleti díja 21,92 EUR/m² körül alakult. A lakóingatlan-befektetési piac stabilizálódott: 2026 első félévében a német residential befektetési volumen 4,3 milliárd eurót ért el, ami nagyjából megfelelt az előző év azonos időszakának.

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

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

A WING Csoport célja, hogy a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget biztosítsa tulajdonosainak elsősorban kereskedelmi ingatlanfejlesztések és -befektetések, valamint lakóingatlan-fejlesztések professzionális megvalósítása révén. A WING Csoport magyarországi, kereskedelmi ingatlanfejlesztési és -befektetési tevékenységének fókuszában az iroda és az ipari/logisztikai ingatlanok állnak. Utóbbi szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a Csoport, különösen dominálva az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát. Mindezeket túl a Csoport rendelkezik retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is. A 2017. végén elindított lakófejlesztési üzletág tevékenységének köszönhetően 2025. december 31-ig nyolc projekt átadására került sor. Jelenleg négy projekt fejlesztése zajlik és további négy projekt van előkészítés alatt, melyek megvalósítása a következő években várható.

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

Amellett, hogy a WING Csoport mindenkor érdekeltségei osztalékfizetésükkel erősítik a Csoport likviditását és eredményességét, közvetett úton sok egyéb formában járulnak hozzá annak sikerességéhez.

1. A cégcsoporton belüli együttműködés célja elsősorban az egyes vállalkozások üzletszerzésének támogatása, kiegészítése, illetve közös ajánlatok révén összekapcsolása.
2. A cégcsoporton belüli együttműködés lehetővé teszi, hogy az értékteremtési ciklus során keletkező üzleti lehetőségek minél nagyobb köréről legyen közvetlen információja a Társaságnak, ami a döntéshozatali informáltságot és megalapozottságot erősíti.
3. A Társaság stratégiai, üzleti-irányítási és szakmai kontrollt gyakorol a cégcsoporton belüli vállalatok felett, ami azok üzleti sikerességét erősíti. Ugyanakkor maga is alkalmazza és közvetíti a csoporton belüli vállalkozások valamelyikében sikeresen működő, azaz „best practice” megoldásokat.

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

A Társaság meghatározott stratégiai célját követve szerzett többségi részesedést 2019-ben a WING Csoport, mint stratégiai befektető a varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA-ban, amivel régiós szinten is jelentős

ingatlanvállalkozássá lépett elő. Ez az akvizíció volt az első jelentős mérföldkő a nemzetközi terjeszkedésben és ennek tapasztalataira alapozva tervezzük és készítjük elő a további akvizíciókat.

A társaság 2026 első félévében 1.320 lakást értékesített, amelyből 1.137 lakás átadására került sor a vevők részére. Az időszak során 1.481 új lakás építése indult el, így 2026. június végén összesen 6.402 lakás állt kivitelezés alatt, emellett további 8.500 lakásnyi fejlesztés volt előkészítési fázisban. Az ECHO a hagyományos lakásfejlesztések mellett a növekvő lakásigényekre reagálva aktívan jelen van az alternatív lakhatási szegmensekben, így a bérlakás- és magándiákszállás-piacon is. A Resi4Rent bérlakásplatform működésének kezdete óta 2026. június 30-ig összesen 8.838 bérlakást adott át. A 2026 májusában lezárult portfóliótranzakció során 5.322 lakóegység került a TAG Immobilien csoporthoz tartozó Vantage Development tulajdonába, amelyet követően a Resi4Rent portfóliójában 2.798 lakás maradt. 2026 első félévének végén további 945 bérlakás állt fejlesztés alatt három projektben: az Opaczewska és Wołoska varsói, valamint a Jana Pawła II krakkói fejlesztések keretében.

A WING Csoport többségi tulajdonában lévő Bauwert, amely Berlin egyik legelismertebb lakó- és kereskedelmi ingatlanokkal foglalkozó ingatlanfejlesztő cége, jelenleg folyamatban lévő projektjeinek értéke meghaladja a 2,5 milliárd eurót, melyek Berlinben és a német főváros agglomerációjában, elsőrangú városi helyszíneken, illetve dinamikus fejlődő elővárosi területeken találhatóak. 2026. június 30-án a Bauwert portfóliója tíz fejlesztési projektből és egy meglévő ingatlanból állt. Öt fejlesztési projekt, összesen 184.357 m² alapterülettel kivitelezés alatt állt, két projekt 16.728 m² területtel előkészítési fázisban volt, míg három projekt, összesen 211.151 m² területtel tervezési szakaszban tartott. A meglévő ingatlan mintegy 22.309 m² bérbe adható területtel rendelkezett.

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

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

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

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KEZELÉSÜK

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

Az üzleti környezetre jellemző kockázati tényezők a földrajzi közelség, illetve a globális jelenlétük miatt általánosan érvényesek Magyarországra, Lengyelországra és Németországra egyaránt. Az iparágra jellemző kockázati tényezők a földrajzi elhelyezkedéstől függetlenül jellemző az egyes országok ingatlanfejlesztési szektorát. A WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés esetleges lassulása, a munkanélküliség növekedése, a magyar országkockázat, az infláció emelkedése, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre.

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

Kivitelezési kockázat

Az elmúlt évek világgazdasági eseményei a kivitelezési kockázatok növekedésének irányába hatottak. A 2022 elején kirobbant orosz-ukrán háború, valamint 2023 októberétől az Izrael és a Hamász között zajló háború emelte a kivitelezési kockázatot, utóbbi konfliktus részeként a Vörös-tenger hajóforgalmának akadályoztatása tovább erősítette a beszállítói láncokban jelentkező szakadásokat, és növelte a már korábban is magas nyersanyagárakat, kedvezőtlenül hatva az eredményességére. Az elmúlt években tapasztalt infláció, az energiaárak növekedése, a kivitelezési és finanszírozási költségek emelkedése a kivitelezési tevékenység csökkenését, lassulását, a kivitelezési időszakok hosszabbodását eredményezte. Az elhúzódó geopolitikai konfliktusok és a vámbejelentések változatlanul bizonytalan világgazdasági környezetet okoznak jelenleg is.

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

A korábbi időszakban tapasztalt magas infláció az országok többségében mérséklődött 2025. végére. Az OECD tagországok átlaga az év a januári 4,7%-os szintről, decemberre 3,7%-ra csökkent. Ingatlanfejlesztői szempontból az energiaárak emelkedése tud jelentős hatást gyakorolni az ingatlan piacra, illetve a magas infláció letörésére hozott jegybanki kamatemelések. 2025. második félévében az Európai Központi Bank (EKB) folytatta kamatcsökkentési ciklusát (év végéig elérte a 2%-os szintet). A közel- keleti konfliktus hatására 2026. júniusában az EKB 25 bázisponttal 2,25%-ra emelte a betéti rátát, mely a várakozások szerint 2,50% és 2,75% közötti szinten zárja majd a 2026-os évet. A Federal Reserve (Fed) 2025 második félév szintén csökkentette az irányadó ráta célsávját, év végére elérte a 3,50-3,75%-os szintet. 2026 első félévében az irányadó ráta nem módosult, év végére várható 25 bázispontos emelés.

Magyarországon az infláció 2026 első felében a korábbi várakozásoknál kedvezőbben alakult. A 2023-as átlagos éves infláció 17,6%, a 2024-es 3,7%, a 2025-ös pedig 4,4% volt. Az MNB 2026. júniusi Inflációs jelentése szerint a fogyasztóiár-index éves átlaga 2026-ban 1,8%, 2027-ben 2,3%, 2028-ban pedig 3,0% lehet. A Monetáris Tanács 2026. augusztusi közleménye alapján a júliusi infláció 1,2%-ra, a maginfláció 1,9%-ra csökkent, ami a júniusi előrejelzésnél is alacsonyabb érték volt.

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

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

Lakószegmens kockázata

A WING Csoport ingatlanfejlesztési tevékenysége kiemelkedően jól teljesített az eddigiekben. Az orosz-ukrán háború, valamint az azt követő gazdasági konjunktúra lassulása és a magas infláció, a monetáris politika szigorítása az értékesítések lassulását okozták 2024-ben. 2025-ben stabilak voltak a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági fundamentumok. A nemzetgazdasági foglalkoztatottság szintje továbbra is

historikusan magas szinten alakult, a versenyszférában a korábbi évekhez képest lassuló, de erős bérezési alapfolyamat és a reálbérek folytatódó emelkedése volt megfigyelhető. Az eladó lakóingatlanok iránti kereslet 2025 első félévében 5%-kal bővült éves összevetésben, míg az Otthon Start Program hatására már a szeptemberi indulását megelőzően, 2025 augusztusában 46%-kal nőtt. A 2025-ös év utolsó negyedévében mérsékelt lehűlés és korrekció jellemezte a hazai lakáspiacot a korábbi, az Otthon Start Program által fűtött időszak után. A 2025-es év harmadik negyedévéig folyamatosan nőtt a kereslet az Otthon Start Program által fűtött piacon. A negyedik negyedévre fordult a trend és ez az ingatlanárakat is befolyásolta: a II. negyedévben 18, a III. negyedévben 21%-kal voltak magasabbak a lakásárak, mint egy évvel korábban. A lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan 2025 első 10 hónapjában a lakáshitel-kihelyezések volumene is, 27%-kal nőtt éves összevetésben, ami a hitelösszegek emelkedésének volt leginkább köszönhető. Ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy a Társaság lakásvásárlóinak kevesebb mint fele vesz igénybe idegen finanszírozást, mely esetben annak átlagos mértéke nem éri el a lakásár 50%-át. 2025-ben a piaci lakáshitelek felára stagnáltak, de a következő fél évre előretekintve az árjellegű feltételekben szigorítani terveznek a banki források költségéhez alkalmazkodva.

A 2025. szeptemberében indult kedvezményes, új lakásvásárlásra vonatkozó fix 3%-os kamatozású lakáshitel (Otthon Start) jelentősen befolyásolta a magyar lakáspiacot: növelte a hitelkeresletet, átalakította a vevői összetételt, és hozzájárult a lakásárak emelkedéséhez. Az MNB 2026. májusi Lakáspiaci jelentése szerint 2025-ben a magánszemélyek becslés alapján 152 ezer lakáspiaci tranzakciót bonyolítottak, ami 3%-os éves növekedést jelentett, ugyanakkor 2026 első negyedévében a tranzakciószám éves alapon 18%-kal csökkent. A Home Start Program hatására a támogatott hitelek aránya 2026 első negyedévére 81%-ra emelkedett a lakáshiteleken belül, és 2026 márciusáig 33,2 ezer szerződés jött létre mintegy 1.161 milliárd Ft értékben. A Duna House 2026-os barométerei alapján a piac 2026 elején kiegyensúlyozottabbá vált, a vevők alkupoziciója erősödött, miközben a tranzakciós volumen továbbra is aktív, de óvatosabb pályán mozog.

A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

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

Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat

A WING Csoport árbevételeinek jelentős része származik magyarországi bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben bérlő bérlőktől. A teljes bérbeadott, magyar ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő részesedése közel 8,12%, az öt legnagyobb bérlő együttes aránya kb. 20,28%. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételeire és eredményességére. A WING Csoportnak Magyarországon több, mint 320 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevő következtében a WING Csoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak. A WING Csoport Lengyelországban és Németországban csak átmeneti ideig, a fejlesztési időszak lezárulásáig tart működő ingatlanokat a portfóliójában, így ott a bérlői kockázat fenti elemzésének nincs tere.

A WING Csoport döntő részében határozott idejű szerződésekkel rendelkezik meghatározó vevőivel, szállítóival és finanszírozóival. Nem garantálható, hogy ezen szerződések lejáratát követően a felek meg tudnak állapodni a szerződések meghosszabbításáról. Határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő 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 igényekkel fognak megjelenni a bérlők. 2023-ban az energiaárak jelentősen visszakorrigáltak, de a 2022-őt megelőző időszakhoz képest továbbra is magasabb szinten ragadtak, ezért a megnövekedett bérlői terhek a bérleti díjakon kívül az üzemeltetési költségekben is megmutatkoznak. A WING Csoport magyarországi ingatlan

portfolióján belül a következő öt évben a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések 8-13%-át érinti. A vagyongazdálkodási és értékesítési ügyletek feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejárató szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 1-2%-a jelent újrabérbeadási kockázatot. A WING Csoportnak Lengyelországban és Németországban nincs hosszú távú befektetésként tartott ingatlanportfóliója, melyben az újrabérbeadási feladatok rendszeresen megjelenének.

Inflációs kockázat

2024-ben az éves átlagos infláció Magyarországon 3,7% volt, 2025-ben pedig 4,4%. 2026 első felében az infláció érdemben mérséklődött, és az MNB 2026. júniusi Inflációs jelentése alapján a fogyasztóiár-index éves átlaga 2026-ban 1,8%, 2027-ben 2,3%, 2028-ban pedig 3,0% lehet. A 2026. augusztusi jegybanki közlemény szerint a júliusi infláció 1,2%-ra, a maginfláció 1,9%-ra csökkent, ami a korábbi előrejelzésnél is kedvezőbb inflációs környezetet jelez. A vállalkozások és gazdasági szereplők továbbra is ki vannak téve a piaci árak változásának, ugyanakkor az alacsonyabb inflációs és kamatkörnyezet mérsékelheti a bérleti és finanszírozási terheket.

2024-ben az éves átlagos infláció Lengyelországban 3,6% volt, 2025-ben pedig 3,3% körül alakult a harmonizált fogyasztóiár-index alapján. A Lengyel Nemzeti Bank 2026. júliusi Inflációs jelentése szerint az inflációs kilátások a márciusi előrejelzéshez képest felfelé módosultak: a CPI-infláció 2026-ban várhatóan 2,9%, 2027-ben 2,7% lehet, miközben a gazdasági növekedés 2026-ban 3,7%, 2027-ben 2,8% körül alakulhat. A NBP 2026 júliusában 3,75%-on tartotta az irányadó rátát, miután az infláció júniusban 2,5%-ra mérséklődött, vagyis a jegybanki célsáv közepére került. A későbbi adatok ugyanakkor mérsékelt gyorsulást jeleztek: 2026 júliusában az éves infláció 3,0% volt.

Üzemeltetési kockázatok

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

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

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

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

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

Finanszírozási kockázat

2025-ben a magyar gazdaság stagnálás közeli teljesítményt mutatott, 2026 második negyedévében azonban az előzetes adatok szerint a GDP éves alapon 1,7%-kal nőtt. A 2024 eleji 10,75%-os alapkamat után az MNB 2026-ban fokozatos kamatcsökkentési ciklust folytatott és a Monetáris Tanács 2026. augusztus 25-i ülésén 5,50%-ra mérsékelte a jegybanki alapkamatot. Ez a WING Csoport lakó üzletágában meghatározó finanszírozási költségek csökkenését támogatja. A WING Csoport egyéb projektjeinél (iroda, logisztika, hotel, retail) a külföldi meghatározó jegybankok, elsősorban az EKB és a Fed kamatdöntései befolyásolják a finanszírozási költségeket. Az EKB 2026 nyarán 2,00%-on tartotta az irányadó betéti rátát, míg a Fed júliusban szintén változatlanul hagyta irányadó kamatsávját. A hosszú hozamok továbbra is magasak maradtak, ezért a finanszírozási környezet javulása fokozatos, de nem egyenletes.

A lengyel jegybank 2026 első felében lazább monetáris kondíciók mellett tartotta fenn az irányadó rátát. A NBP 2026 júliusi döntése alapján az alapkamat 3,75% maradt, ami a legalacsonyabb szint 2022 óta. A döntést az támogatta, hogy a júniusi infláció 2,5%-ra mérséklődött, ugyanakkor a jegybank júliusi előrejelzése szerint az infláció 2026-ban 2,9%, 2027-ben 2,7% lehet, így a további kamatpálya az inflációs kilátásoktól, a bérdinamikától, a fiskális politikától és a geopolitikai környezettől függ. A lengyelországi projektek esetében a helyi devizában történő finanszírozás kamatkitettsége továbbra is mérsékeltebb, mint a korábbi magyarországi kamatkörnyezetben volt.

A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok

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

PÉNZÜGYI ELEMZÉS

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Az árbevétel 130.260 millió Ft-ot tett ki 2026 első félévében, amely 38.097 millió Ft-tal, azaz 41%-kal haladta meg az előző év azonos időszakában kimutatott összeget. A növekedés elsődleges mozgatórugója a lakóingatlan-fejlesztési üzletág kiemelkedő teljesítménye volt. A Csoport a bázisidőszakhoz képest jelentősen több lakóingatlant adott át a vevők részére, amely számottevő árbevételt eredményezett. A növekedéshez emellett a bérbeadási és ingatlanüzemeltetési tevékenység stabil teljesítménye is hozzájárult. Az árbevétel valamennyi földrajzi régióban kedvezően alakult. A konszolidált árbevétel mintegy 67%-a lengyel és a német operációhoz köthető.

A befektetésből származó eredmény 2026 első félévében 19.545 millió Ft veszteséget mutatott. A veszteség döntően a befektetési célú ingatlanok valós értékre történő átértékeléséből ered. A Csoport ingatlanportfóliójának jelentős része deviza alapon termeli a cash flow-t, ezért ezen ingatlanok értékelése is jellemzően devizában történik. A forint 2026 első félévében számottevően erősödött mind az euróval, mind a lengyel zlotyval szemben, ezért az ingatlanok devizában meghatározott értéke forintra átszámítva alacsonyabb összegben jelenik meg a beszámolóban, még akkor is, ha az adott ingatlan piaci értéke devizában nem változik. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésén keletkező eredmény nem realizált, jellemzően árfolyam és egyéb hatásokból eredő átértékelési tétel, amely nem kapcsolódik közvetlenül a Csoport működési teljesítményéhez vagy pénztermelő képességéhez.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások költsége 28.464 millió Ft-tal emelkedett, amely összhangban áll az árbevétel növekedésével, különösen a magasabb volumenű lakóingatlan-átadásokhoz kapcsolódó közvetlen költségek emelkedésével.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása közel 2.086 millió Ft-tal csökkent az előző év azonos időszakához képest. A tárgyidőszak során a Csoport 133.440 millió Ft új hitel- és kötvényforrást vont be, miközben 90.472 millió Ft hitel- és kötvénytörlesztést teljesített, biztosítva ezzel a fejlesztési projektek és befektetések finanszírozását.

A Csoport devizás eszközeit és kötelezettségeit fordulónapon átértékeli. A 2026 első félévében bekövetkezett forinterősödés következtében a devizás tételek átértékelésének eredményeként 16.397 millió Ft nem realizált árfolyamnyereség került elszámolásra az eredményben. Az EUR/HUF árfolyam 2025. december 31-i 385,40 Ft-ról 355,05 Ft-ra, míg a PLN/HUF árfolyam 91,18 Ft-ról 82,63 Ft-ra változott 2026. június 30-ára.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok együttes állománya 2025. december 31-hez képest mintegy 39.953 millió Ft-tal csökkent. A változást több, egymással ellentétes hatás alakította. A portfólió értékét növelte a tárgyidőszakban megvalósított 8.866 millió Ft összegű beruházás, a leányvállalatok megszerzése során állományba vett 20.920 millió Ft értékű befektetési célú ingatlan, valamint további 1.534 millió Ft értékű ingatlanvásárlás. Ezzel szemben csökkentő hatást gyakorolt a befektetési célú ingatlanok 19.660 millió Ft összegű valós érték változása, a prezentálási pénznemre történő 15.932 millió Ft-os átszámítás hatása, továbbá az a tény, hogy a Csoport 28.440 millió Ft értékű ingatlant sorolt át az értékesítésre tartott eszközök közé. Emellett 5.138 millió Ft értékű ingatlan került át a készletek közé. A változások összességében a Csoport aktív portfóliókezelési tevékenységét, folyamatban lévő beruházásait és tranzakcióit tükrözik.

A Csoport forgóeszköz-állománya 21.227 millió Ft-tal, 3,2%-kal növekedett. A forgóeszközök legjelentősebb elemét továbbra is a fejlesztési portfólióhoz kapcsolódó készletek jelentik, amelyek értéke elérte az 502.791 millió Ft-ot. Ez jelentős jövőbeni árbevétel-potenciált biztosít a Csoport számára. A készletek értéke az időszak során enyhén, 4.949 millió Ft-tal csökkent.

A Csoport likviditási helyzete tovább erősödött. A készpénz és bankszámlák állománya 78.840 millió Ft-ról 105.682 millió Ft-ra emelkedett, amelyet a pozitív működési cash flow és a hatékony finanszírozási tevékenység támogatott. A működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás 13.238 millió Ft volt a tárgyidőszakban.

A hitelek és kötvénykibocsátásokból fennálló kötelezettségek állománya 24.125 millió Ft-tal mérséklődött 2025. december 31-éhez képest. Emellett a lejárat szerkezet is javult: a rövid lejáratú hitel- és kötvényállomány aránya a teljes állományon belül 29%-ról 23,9%-ra csökkent, ami tovább erősíti a finanszírozási struktúra stabilitását.

EGYÉB KÖZZÉTÉTELEK

Környezetvédelem

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

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

A kivitelezési munka környezeti károkozásának csökkentése, a keletkező hulladék kezelése, az erózió és üledékképződés szabályozása, a szennyezések megelőzése kiemelten fontos a Csoport számára. Prioritást élvez az anyaghasználat tekintetében, hogy az alapanyagok beszerzése viszonylag kis távolságokból (legfeljebb 200 km) történjen. A rendszerek üzembe helyezése előtt a szennyeződések eltávolítása céljából szintén az üzembiztonság növelését és az üzemelés során fellépő meghibásodások, illetve az ezekből származó esetleges környezeti károk megelőzését szolgálja. Anyaghasználat terén a Csoport törekszik olyan vegyipari termékek alkalmazásának mellőzésére, amelyek károsak az emberre és a környezetre, vagy amelyek hatása nem ismert. Meglévő épületek felújítása esetén a Csoport eltávolítja az azbeszt, ólom és PCB tartalmú anyagokat. Új épületeknél a Csoport kerüli a veszélyes anyagok felhasználását (pl. higany, ólom). A beépített anyagok újrahasznosíthatóságának szempontjából a Csoport az előírásoknak megfelelően jár el.

Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

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

Vállalatirányítás

A WINGHOLDING Zrt. ügyvezető szerve az Igazgatóság, amely az aktuális társaságirányítási adatok szerint három természetes személyből áll. Az Igazgatóság látja el a Társaság ügyintézését, valamint azokat a feladatokat, amelyek nem tartoznak a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe.

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

Az Igazgatóság tagjai az aktuális társaságirányítási közzététel alapján:

- Noah M. Steinberg – igazgatóság elnöke
- Veres Tibor – igazgatósági tag
- Mező Gyula Zoltán – igazgatósági tag

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

A Felügyelőbizottság tagjai az aktuális társaságirányítási közzététel alapján:

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

A Csoport a Felelős Társaságirányítási Jelentést és Nyilatkozatát, valamint a WINGHOLDING Zrt. aktuális társaságirányítási adatait honlapján teszi közzé (www.wing.hu).

Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Csoport kutatási és kísérleti fejlesztési tevékenységet nem végez.

Telephelyek, fióktelepek

A WINGHOLDING Zrt. nem rendelkezik telephellyel, illetve fiókteleppel.

TÁJÉKOZTATÁSOK

Dátum	Hír típusa	Rövid tartalom
2026. február 5.	Közzététel	WINGHOLDING 2029/I kötvény végleges feltételei
2026. február 5.	Rendkívüli tájékoztatás	WINGHOLDING 2029/I kötvény végleges feltételei
2026. február 12.	Rendkívüli tájékoztatás	WINGHOLDING 2029/I kötvény forgalomba hozatala
2026. március 31.	Rendkívüli tájékoztatás	WING Zrt. szervezeti struktúrájának átalakítása
2026. március 31.	Rendkívüli tájékoztatás	WING INTERNATIONAL Zrt. kötvénykibocsátása
2026. április 9.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan adásvétel – WINHOST Kft. ingatlanakvizíció
2026. április 17.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan adásvétel – Living X. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
2026. április 17.	Rendkívüli tájékoztatás	NKP kötvényhez kapcsolódó kamatfizetés és adósságszolgálat teljesítése
2026. április 21.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész adásvétel – Váci 76 Beruházásfejlesztő Kft. / Capital Square Irodaház
2026. április 28.	Rendkívüli tájékoztatás	Közgyűlési tájékoztató
2026. június 24.	Rendkívüli tájékoztatás	Tranzakció zárás, finanszírozás

Dátum	Hír típusa	Rövid tartalom
2026. július 3.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelminősítés
2026. július 21.	Rendkívüli tájékoztatás	Felügyeleti határozatról szóló tájékoztatás
2026. július 21.	Egyéb tájékoztatás	Tájékoztatás fejlesztésről
2026. július 30.	Rendkívüli tájékoztatás	Tranzakció zárás, finanszírozás
2026. augusztus 4.	Rendkívüli tájékoztatás	NKP kötvényhez kapcsolódó kamatfizetés teljesítése
2026. szeptember 1.	Rendkívüli tájékoztatás	Közzgyűlési tájékoztató

Legfontosabb események a 2026. június 30-i mérlegfordulónapig

- **WINGHOLDING 2029/I kötvény kibocsátása:** 2026 februárjában a Társaság közzétette a WINGHOLDING 2029/I kötvény végleges feltételeit, majd a kötvény forgalomba hozataláról is tájékoztatást adott. A kibocsátás a WINGHOLDING 2025–2026. évi kötvényprogramjának részeként valósult meg, és a Társaság finanszírozási forrásainak diverzifikálását, valamint a lejárat szerkezet kezelését támogatta.
- **WING Zrt. szervezeti struktúrájának átalakítása:** 2026. április 1. napjával a WING Zrt.-nél átalakításra került a szervezeti struktúra. Az elnök-vezérigazgatói pozíció kettévált: Noah M. Steinberg elnökként a hosszú távú stratégiai irányokra fókuszál, míg a WING Zrt. magyarországi működéséért dr. Walter Katalin vezérigazgató felel. Noah M. Steinberg továbbra is betölti a WINGHOLDING Zrt. elnök-vezérigazgatói tisztségét.
- **WING INTERNATIONAL Zrt. kötvénykibocsátás:** A WINGHOLDING Zrt. tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a közvetett tulajdonában álló A WINGHOLDING Zrt. 2026. március 27. napján 200.000.000 EUR össznévértékű, fix kamatozású, 10 éves futamidejű kötvények hozott forgalomba. A bevont forrásokat nemzetközi akvizíciókra és kapcsolódó finanszírozásra fordítja.
- **Ingatlanakvizíciók és portfólióbővítés:** 2026 áprilisában a Társaság több ingatlanakvizícióról adott rendkívüli tájékoztatást. A WINHOST Kft. Adásvételi Szerződést kötött a Budapest VIII. kerület, Hungária krt. – Stróbl Alajos u. – Százados út – Hős utca által határolt területen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 19 068 m² nagyságú belterületi iroda és beépítetlen terület besorolású ingatlanokat. A Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt Living X. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap adásvételi szerződéssel megvásárolta az ingatlan-nyilvántartásban Budapest belterület 27861 hrsz., természetben Budapest 1134 Váci út 39. szám alatt található 1.961 m² területű telek ingatlant. WITORP Ingatlanfejlesztő Kft. Üzletrész Adásvételi Szerződést kötött a Váci 76 Beruházásfejlesztő Kft. üzletrészei 100%-ának megvásárlására. Az üzletrész megvásárlásával közvetetten a WITORP Kft. tulajdonába kerül a természetben 1132 Budapest, Váci út 76. szám alatt található Capital Square Irodaház.
- **NKP kötvényekhez kapcsolódó adósságszolgálat teljesítése:** 2026 áprilisában a Társaság tájékoztatást adott arról, hogy a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott kötvényekhez kapcsolódó esedékes kamat-, illetve adósságszolgálati kötelezettségeit az Információs Dokumentumban rögzített feltételek szerint teljesítette.
- **Közzgyűlési tájékoztató:** A WINGHOLDING Zrt. közgyűlése elfogadta a 2025. évi beszámolókat és a 2026-2028-as üzleti tervet. Emellett döntött az osztalékfizetésről, az igazgatóság változásairól és az alapszabály módosításáról.
- **Tranzakciózárás és finanszírozás:** WITORP Ingatlanfejlesztő Kft. által a Váci 76 Beruházásfejlesztő Kft. üzletrészei 100%-ának megvásárlása tárgyában kötött tranzakció a függő feltételek teljesülését követően sikeresen lezárult. Az akvizíció finanszírozására a WITORP Kft. a K&H Bank Zrt.-től 43 400 000.- EUR összegű hitelt vett fel. A tranzakció zárásával a WITORP Kft. tulajdonába került a természetben 1132 Budapest, Váci út 76. szám alatt található Capital Square Irodaház.

Fordulónapot követő események

- **Scope Ratings hitelminősítés:** 2026. július 3-án a Társaság rendkívüli tájékoztatást tett közzé hitelminősítéséről. A Scope Ratings GmbH a felülvizsgálat eredményeképpen megerősítette a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést. A Hitelminősítő a Kibocsátó hitelminősítésének kilátásait negatívról stabilra módosította.

- **Felügyeleti határozat:** 2026. július 21-én a Társaság tájékoztatást adott a Magyar Nemzeti Bank H-PJ-III-B-19/2026. számú határozatáról. Az MNB a folyamatos felügyelet keretében figyelmeztette a Kibocsátót, hogy az éves jelentés összeállítása során maradéktalanul tegyen eleget valamennyi vonatkozó jogszabályi kötelezettségének, továbbá 1.000.000 Ft összegű felügyeleti bírság megfizetésére kötelezte.
- **Tájékoztatás fejlesztésről:** A természetben 1134 Budapest Váci út 39. szám alatt található ingatlanon megvalósuló irodaház vonatkozásában hosszú távú bérleti szerződés került megkötésre a KPMG-vel. A megállapodás alapján az ingatlanon a KPMG egyedi igényeire szabott, több mint 8.000 négyzetméteres irodaház valósul meg, amelynek kizárólagos bérlője a KPMG lesz. A projekt kivitelezése várhatóan 2027-ben kezdődik, az épület tervezett átadása 2029 őszén várható.
- **Tranzakció zárása és finanszírozás:** 2026. július 30-án a Társaság rendkívüli tájékoztatást tett közzé WINHOST Kft. által a természetben Budapest VIII. kerület, Hungária krt. – Stróbl Alajos u. – Százados út – Hős utca által határolt területen található, több helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan vonatkozásában kötött adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését követően sikeresen lezárult. Az ingatlan akvizíció finanszírozására a K&H Bank Zrt. 17 735 195,- EUR összegű hitelt biztosított.
- **NKP kamatfizetés teljesítése:** 2026. augusztus 4-én a Társaság tájékoztatást adott arról, hogy a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott WNKP 2030/I kötvényhez kapcsolódó korábbi adósságszolgáltatásait teljesítette, és a 2026-os évre vonatkozó kamatfizetési kötelezettségnek 2026. május 20. napján az Információs Dokumentumban rögzített feltételek szerint eleget tett.
- **Közyűlési tájékoztató:** A WINGHOLDING Zrt. határozatot hozott a Társaság székhelyének módosításáról, illetve az Alapszabályának módosításáról, és módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály elfogadásáról.
- **NKP kamatfizetés teljesítése:** 2026. szeptember 23-án a Társaság tájékoztatást adott arról, hogy a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott WNKP 2031/I elnevezésű, HU0000360805 ISIN azonosítójú kötvényhez kapcsolódó 2026-os évre vonatkozó tőke és kamatfizetési kötelezettségnek 2026. szeptember 22. napján eleget tett az Információs Dokumentumban rögzített feltételeknek megfelelően.

FOLYAMATBAN LÉVŐ MAGYARORSZÁGI LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉSEK



Park West Rise

A XIII. kerületi, 4 ütemből álló Park West projekt első 3 ütem fejlesztése lezárult, még 2 db szabad lakás áll rendelkezésre az eddig elkészült 541 darabból. 2025. júliusában megkezdődött a befejező ütem fejlesztése és értékesítése. A 195 lakásos lakópark várhatóan 2027 év végén kerül átadásra, jelenleg még 88 db lakás áll értékesítés alatt.

Le Jardin II. ütem

A két ütemben megvalósuló Le Jardin lakófejlesztés első, 165 lakásos ütemének sikeres megvalósítását és értékesítését követően 2025 Q2-ben elindult a 147 lakásos II. ütem fejlesztése. Az átadás a tervek szerint 2027 második negyedévében várható. A fejlesztés rendkívül sikeres, a lakások 78%-a már gazdára talált.



Római Park

A WING Csoport első budai lakásfejlesztési projektje a III. kerületi Pütkösdűfűdő utcában valósul meg. A fejlesztés során egy ütemben összesen 257 lakás épül. Az épület 2025 augusztusában elérte szerkezetkész állapotát. Az új lakók várhatóan 2026-ban vehetik birtokba az elkészült lakásokat. A projekt indulása óta 233 lakás értékesítésére került sor.

MÁRTONHEGY VILLAPARK

2026 februárjában elindult a WING Csoport legújabb budai lakóprojektjének, a XII. kerületi, öt villaépületből álló Mártonhegy Villapark lakásainak értékesítése. Buda egyik legmagasabb presztízsű részén, a XII. kerületi Bűrök utca 77-87. szám alatt megvalósuló 48 lakásos fejlesztésbe a tervek szerint 2028-ban költözhetnek be az új lakók.

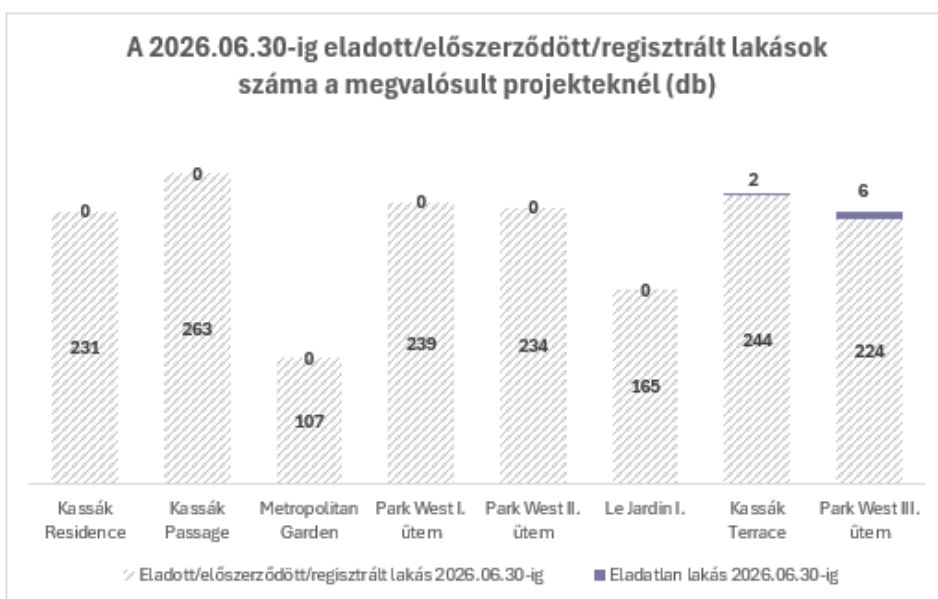
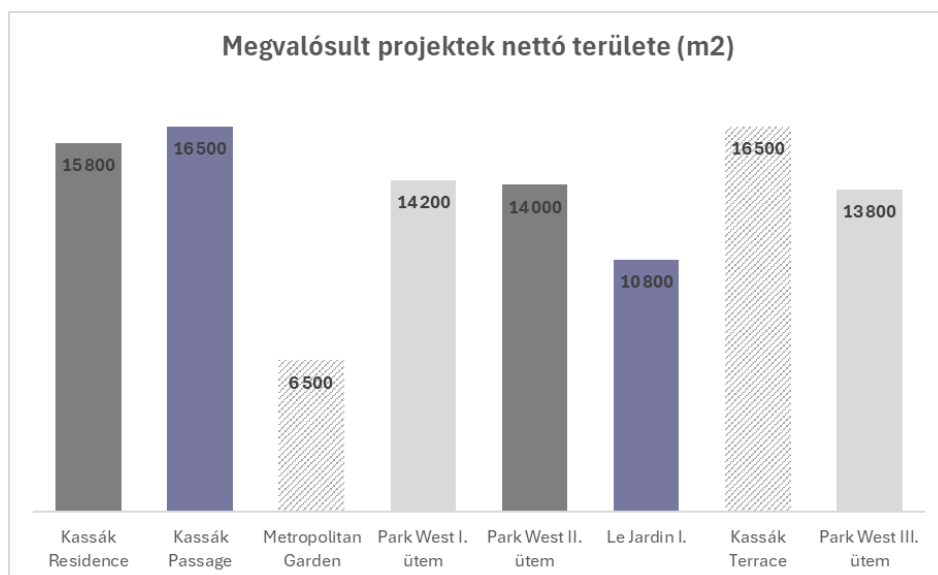




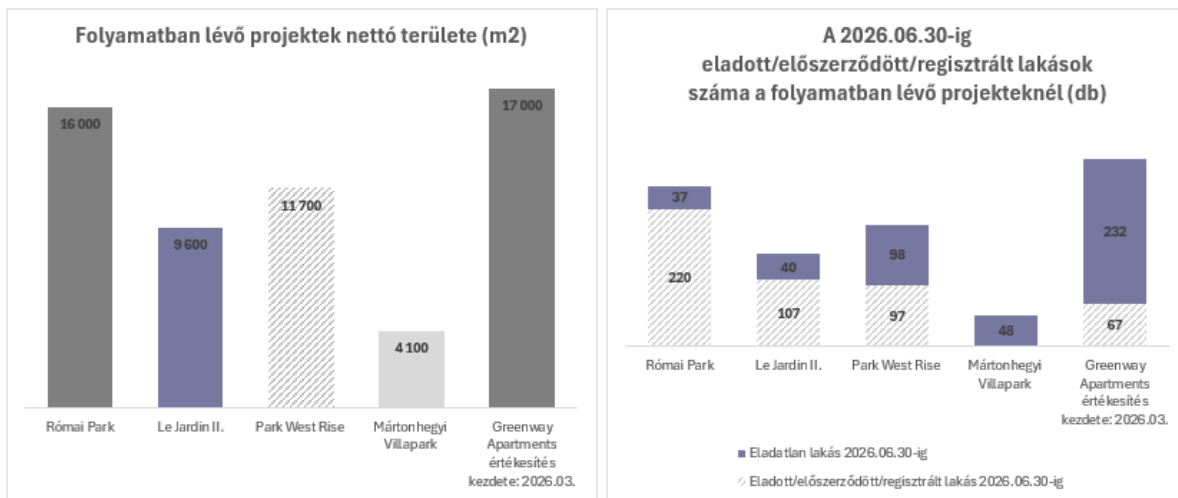
GREENWAY APARTMENTS

2025. novemberében a Wing Csoport adásvételi szerződést kötött a 1138 Budapest, Váci út 173-177. szám alatt található ingatlanra. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülését követően 2025. decemberében megtörtént. A Greenway Apartments projekt keretében összesen 471 db lakás fejlesztését tervezi a Csoport két ütemben. A lakások értékesítése 2026. márciusban megkezdődött, az új tulajdonosok várhatóan 2028. Q4-ben vehetik birtokba az új lakásaikat.

MEGVALÓSULT PROJEKTEK FŐBB SZÁMAI



FOLYAMATBAN LÉVŐ PROJEKTEK FŐBB SZÁMAI



JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK

A MAGYARORSZÁGI INGATLAN PORTFOLIÓBAN (IPARI + IRODAI)

East Gate Business Park



Az East Gate Business Park az M3 és M0 csomópontjánál, Fóton elhelyezkedő, Budapest északi vonzáskörzetének egyik legnagyobb modern üzleti parkja, amely raktár-, kereskedelmi és A-kategóriás irodaterületek széles körét kínálja. 2026. első felében 15.000 m² üres területre írtunk alá új bérleti szerződéseket a Geodis Hungary Kft.-vel és a Foxposttal, a magyarországi kiscsomaglogisztika egyik vezető szereplőjével, továbbá 2 nagy bérlőnk is szerződést hosszabbított. A park raktárterületeinek bérbeadottsága 2026. június végére elérte a 100 %-ot.

East Gate PRO Business Park

East Gate PRO a nagy sikerű East Gate Business Park második üteme, amely összesen 60.000 m² bérlehető területet kínál majd, összesen 6 csarnokban rugalmasan alakítható gyártó-, összeszerelő-, fulfillment- és raktárfunkciókkal, valamint bővülési lehetőséget biztosító, magas színvonalú irodai és kiszolgáló infrastruktúrával.

Az összesen 40.000 m²-es első négy csarnoképület teljes kihasználtsággal működik, 2026 első negyedében az A2 csarnok is bérbeadásra került.



Liberty

A WING Csoport fejlesztésében épülő multifunkcionális Liberty Irodaház két ütemben került megvalósításra. A beköltözött bérlők között olyan vállalatok találhatók, mint az eMag, a Geodis, Praktiker, Flowserve, Zenitech, Procter&Gamble, Auto Wallis, DHL és a WING Csoport. A Liberty déli szárnya a fenntartható high-tech irodák mellett, az ország első, új építésű dual-branded ibis-Tribe szállodájának is otthont ad, amely 2023. decemberben nyitotta meg kapuit. 2025 nyarán nyílt meg a tetőszinten elhelyezkedő sportpálya és tetőterasz grillbárral.

Olympia projekt

A WING megvásárolta az Atenor Olympia projektjét, amellyel kb. 74 ezer négyzetméteres területen egy működő irodaházból, egy szerkezetkész épületből és további fejlesztési telkekből álló, kiváló lokációjú ingatlanegyüttes került a portfóliójába. A társaság a terület vegyes funkciójú újrapozicionálását tervezi, amelynek keretében a meglévő irodaház mellett több mint 500 lakás, valamint kereskedelmi és szolgáltató funkciók is megvalósulhatnak. A meglévő irodaház jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező épület, amely korszerű, „A” kategóriás irodaterületeket kínál, nagy, akár 2.500 m² szintekkel.



Capital Square



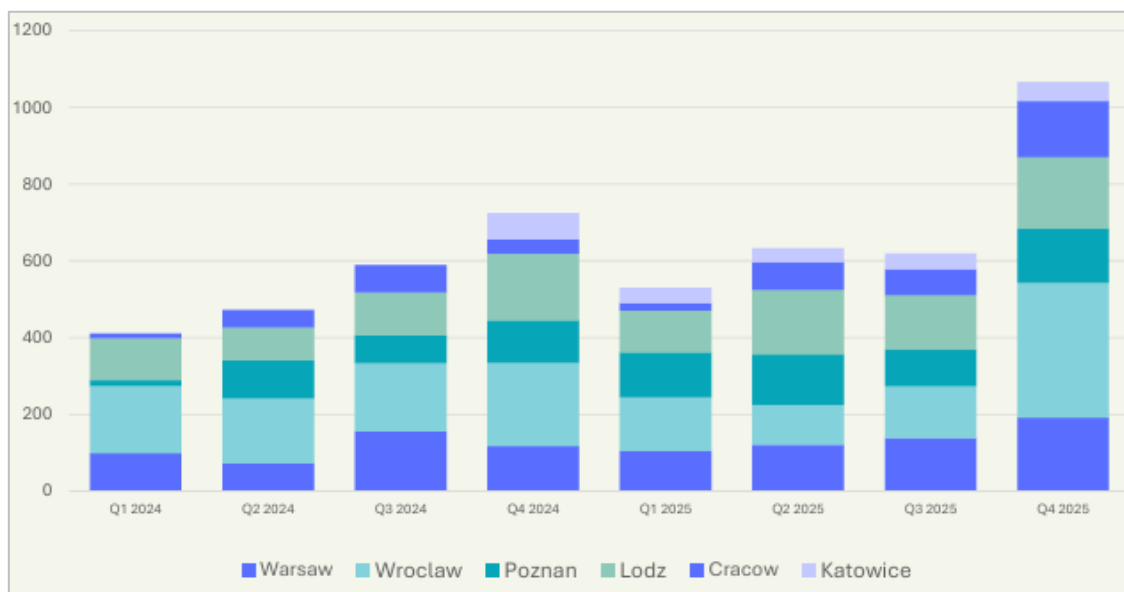
A Capital Square a budapesti irodapiac egyik kiemelt lokációjában, a Váci út és a Dózsa György út találkozásánál elhelyezkedő, „A” kategóriás irodaház, amely mintegy 34.000 m² bérbeadható területet kínál. A közvetlen metrókapcsolattal rendelkező, magas kihasználtsággal működő épület rugalmasan alakítható irodaterületekkel, valamint széleskörű szolgáltatási kínálattal rendelkezik. Az ingatlan megszerzésével a WING egy stabil jövedelemtermelő, prémium minőségű irodaházzal bővítette portfólióját a főváros legkeresettebb üzleti negyedében.

LENGYELORSZÁGI INGATLANFEJLESZTÉSEK

LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉS

A Kibocsátó lengyelországi leányvállalata az ECHO Investment csoport 2026 első félévében 1.320 lakást értékesített, míg 1.137 lakást adott át a vevők részére. Az időszak során 1.481 új lakás építése indult el, így 2026 júniusának végén összesen 6.402 lakás állt kivitelezés alatt. Emellett további 8.500 lakásnyi fejlesztés állt előkészítés alatt.

Értékesített lakások száma:



BÉRLAKÁSOK FEJLESZTÉSE

Az egyre növekvő lengyel lakásigényekre reagálva az értékesítési célú lakásfejlesztés mellett dinamikusan növekednek az alternatív lakhatási megoldások, mint a bérlakások vagy a magán diákszállások, amely területeken az ECHO szintén aktív. 2026. június 30-ig a Resi4Rent működésének kezdete óta összesen 8.838 bérlakást adott át. A 2026 májusában lezárult portfóliótranzakciót követően 2.798 lakás maradt a Resi4Rent portfóliójában, miközben 945 lakás állt kivitelezés alatt. 2026. májusban lezárult a Resi4Rent bérlakásplatform portfólió értékesítése, amely tranzakció során összesen 5.322 lakóegység került a hamburgi székhelyű, TAG Immobilien csoporthoz tartozó Vantage Development tulajdonába. 2026. első félévének végén 945 bérlakás állt fejlesztés alatt három projektben: Opaczewska (Varsó), Wołoska (Varsó), Jana Pawła II (Krakkó).

2024. első felében JV partnerség keretében – 30%-os tulajdoni aránnyal – új üzletág került elindításra Student Housing néven a WING Csoporthoz tartozó ECHO Investment részvételével. Az új üzletág a diákok lakhatásának elősegítését szolgálja. Az üzletág 2026. júniusban 1.221 férőhellyel rendelkezett köszönhetően a krakkói Wita projekt 2025 harmadik negyedéves átadásának és további 1.095 férőhely állt fejlesztés alatt (Wołoska 504, Beethovena 591 férőhely). Emellett a varsói Zamoyskiego projekt előkészítés alatt volt, amely további 532 férőhelyet biztosít majd. Az új üzletág tovább diverzifikálja a Csoport tevékenységét, és biztosítja a WING jelenlétét az ingatlanpiac valamennyi fő szegmensében.

IRODAFEJLESZTÉS

2026 első félévében az Echo tovább folytatta irodafejlesztéseit Varsó, Krakkó és Wrocław kiemelt lokációiban. Június végén a Csoport portfóliójában 96.600 m² üzemelő, 69.500 m² kivitelezés alatt álló, valamint 31.400 m² előkészítés alatt álló irodaterület szerepelt. 2026 első hat hónapjában az Echo lezárta a krakkói Brain Park komplexum fennmaradó két épületének értékesítését: a Brain Park A épületet 34 millió euróért, a Brain Park B épületet pedig 40,3 millió euróért adta el, ezzel a teljes komplexum értékesítése befejeződött. Az Echo 2026 első

negyedévében befejezte a Swoboda SPOT irodaház fejlesztését Wrocławban. A projekt közel 16.000 m² modern irodaterületet hozott a piacra, és megszerezte a használatbavételi engedélyt. Krakkóban zajlik a 18.700 m²-es vegyes (iroda + lakó) funkciójú WITA projekt fejlesztése, amely 2026. júniusára még az átadás előtt 100%-os bérbeadottsággal rendelkezett. A varsói Towarowa 22 (T22) projekt fejlesztése továbbra is a város egyik meghatározó vegyes funkciójú beruházásaként haladt előre. 2026 júniusának végén három irodaépület állt kivitelezés alatt: T22 Office A (54.900 m²), T22 Office E (12.600 m²), T22 DSP (2.000 m²). Összesen tehát 69.500 m² irodaterület állt építés alatt. Az ECHO Investment és az AFI Europe a Towarowa 22 projekt kapcsán 30%-70% arányban közösen vesz részt a bérbeadási céllal megvalósuló iroda és eladási céllal épülő lakáskomplexum megvalósításában, amelynek hasznos területe kb. 190.000 m², a legmagasabb épülete pedig 150 méter magas lesz. A T22 Office A kivitelezése 2025 harmadik negyedévében indult el. 2026 második negyedévében az AFI és az Echo Investment megszerezte a T22 Office E épület építési engedélyét és megkezdte annak fejlesztését. A 12.600 m²-es irodaépület június végére a már aláírt szándéknyilatkozatok (LOI-ok) alapján 98%-os előbérbeadottságot ért el. A megállapodás részeként az ECHO Investment (Archicom Csoport által) a teljes projekt fejlesztője és a telek értékesítési célú 3 ütemű lakásfejlesztésre alkalmas részének a kizárólagos tulajdonosa.

A társaság szolgáltatott iroda üzemeltetője, a City Space 2026. első félévének végén összesen 35.754 m² szolgáltatott irodaterülettel rendelkezett 13 helyszínen, 5 városban (Varsóban 5, Wrocławban 4, Krakkóban 1, Katowiceben 1 és Łódzban 2) összesen 4.730 munkahelytel. A kihasználtság 73,1%-ra emelkedett, ami 3.407 értékesített munkahelynek felelt meg. A CitySpace 2026 első félévi árbevétele 23%-kal haladta meg a 2025 első félévi szintet.

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 Młociny Varsóban) pozíciójának a megerősítése volt. 2025 harmadik negyedévében sikeresen értékesítésre került a 100%-os bérbeadottsággal rendelkező, katowicei Libero bevásárlóközpont. Ezt követően 2026 első félévében a vállalat elsősorban a varsói Galeria Młociny bevásárlóközpont működési teljesítményének javítására, valamint vegyes funkciójú projektjeinek kiskereskedelmi és szolgáltatási kínálatának erősítésére összpontosított. 2026 első félévében a Galeria Młociny bérlőinek forgalma éves összevetésben 1%-kal emelkedett, miközben a látogatószám 2,6%-kal elmaradt a 2025 első félévi szinttől. A bevásárlóközpont 97%-os kihasználtsági rátát tartott fenn 2026 júniusának végén. 2026 első hat hónapja során az Echo 15 új bérleti szerződést kötött éttermekkel, kávézókkal, szolgáltató egységekkel és helyi kereskedőkkel, tovább erősítve ezzel a vállalat célállomás jellegű és vegyes funkciójú projektjeinek kiskereskedelmi és szolgáltatási kínálatát.

TRANZAKCIÓ

2026 első félévében az Echo Investment befejezte a krakkói Brain Park A irodaház értékesítését 34 millió euróért, valamint a Brain Park B épület eladását 40,3 millió euróért, ezzel lezárva a teljes Brain Park irodakomplexum értékesítését. 2026. május 27-én a R4R lezárta 18 projektársaság 100%-os tulajdonrészének értékesítését a Vantage Development részére. A tranzakció 5.322 bérlakást foglalt magában, összértéke pedig megközelítőleg 2,4 milliárd PLN volt. A Brain Park irodaprojekt két épületének értékesítése, valamint a Resi4Rent lakóportfólió tranzakciójának lezárása jelentette a Csoport által 2026 első félévében végrehajtott legfontosabb ingatlanpiaci tranzakciókat.

JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK

A LENGYELORSZÁGI INGATLAN PORTFOLIÓBAN

Towarowa 22 projekt



A Towarowa 22 egy vegyes funkciójú fejlesztésre alkalmas, 6,5 hektár területű telek Varsó központjában. Az ECHO Investment és az AFI Europe 30%-70% arányban közösen vesz részt a bérbeadási céllal megvalósuló iroda és eladási céllal épülő lakáskomplexum megvalósításában, amelynek hasznos területe kb. 190.000 m², a legmagasabb épülete pedig 150 méter magas lesz. A megállapodás részeként az ECHO Investment a teljes projekt fejlesztője és a telek értékesítési célú 3 ütemű lakásfejlesztésre alkalmas részének a kizárólagos tulajdonosa. 2025. szeptemberében megkezdődtek a projekt legmagasabb épületének, az AFI toronynak a kivitelezési munkái, 2026 elején pedig építési engedélyt kapott a projekt E épülete is és megkezdődött annak fejlesztése. A 12.600 m²-es irodaépület június végére a már aláírt szándéknyilatkozatok (LOI-ok) alapján 98%-os előbérbeadottságot ért el.

Brain Park

Az irodaprojekt több mint 43 ezer négyzetméternyi modern irodaterületet kínál Krakkóban. A Brain Park komplexum három tízeleteres, 100%-os bérbeadottsággal rendelkező épületből áll és kiegészül egy belső udvarral, ahol pihenőhelyek, szabadtéri étkezési lehetőség, pingpong- és sakkasztalok, valamint egy "street workout" zóna is kialakításra került. 2025 végén értékesítésre került a projekt C épülete, 2026 első félévben pedig az A és B épületet is értékesítette, lezárva ezzel a teljes Brain Park irodakomplexum értékesítését.



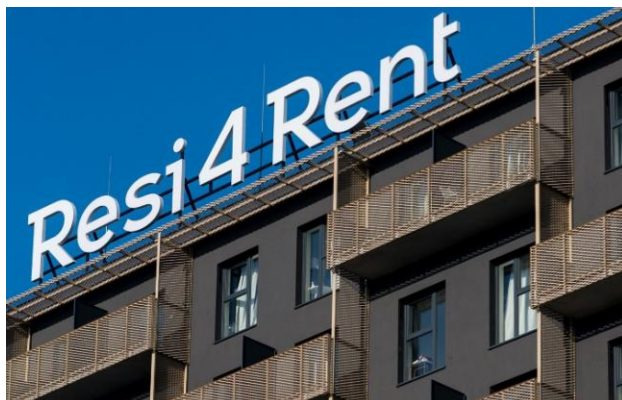
Student Housing



2024. első felében JV partnerség keretében – 30%-os tulajdoni aránnyal – új üzletág került elindításra Student Housing néven az ECHO Investment részvételével. Az új üzletág a diákok lakhatásának elősegítését szolgálja. Az üzletág 2026. júniusban 1.221 férőhellyel rendelkezett köszönhetően a krakkói Wita projekt 2025 harmadik negyedéves átadásának és további 1.095 férőhely állt fejlesztés alatt (Woloska 504, Beethovena 591 férőhely). Emellett a varsói Zamoyskiego projekt előkészítés alatt volt, amely további 532 férőhelyet biztosít majd. Az új üzletág tovább diverszifikálja a Csoport tevékenységét, és biztosítja a WING jelenlétét az ingatlanpiac valamennyi fő szegmensében.

Resi4Rent exit

Rekordértékű, több mint 223 milliárd forint (2 405 millió PLN) összegű megállapodás született a WING többségi tulajdonában lévő Echo Investment által fejlesztett, valamint a vállalat résztulajdonában álló Resi4Rent bérlakásplatform portfóliójának egy részének értékesítéséről. Az ügylet eredményeképpen a Resi4Rent portfóliójának 18 lakóingatlanprojektje, több mint 5.000 lakóegység kerül a hamburgi székhelyű, TAG Immobilien csoporthoz tartozó Vantage Development tulajdonába. A felek 2025. augusztus 16-án írták alá az eladásról szóló megállapodást, a tranzakció 2026. májusban zárult le. Az Echo Investment továbbra is elkötelezett a fennmaradó Resi4Rent portfólió fejlesztése és bővítése iránt.



JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK A NÉMETORSZÁGI INGATLANPORTFOLIÓBAN

Square 1

A Square 1 irodaparkban összesen közel 140.000 m² bérbeadható terület kerül kivitelezésre, melynek keretén belül a 26.000 m²-es, 100%-ban bérbeadott első ütem 2024. májusban átadásra került, ahol 15 éves bérleti időszakkal a Berliner Sparkasse új központja működik. Modern, rugalmas irodamegoldásainak köszönhetően a projekt főként a start-up cégeket célozza meg, ebben a piaci szegmensben Adlershof népszerű lokációnak számít.



Fidicinstrasse

A Fidicinstrasse egy 39.000 m² alapterületű, lakó- és irodafunkciójú vegyes fejlesztés Berlin Kreuzberg negyedében, közvetlenül a Viktoriapark mellett. Kreuzberg egy prémium lokáció számos színházzal, koncerttermekkel, éttermekkel és kávézókkal. A fejlesztés 2023. tavaszán indult, ütemtervnek megfelelően halad, tervezett átadása 2026. második felében várható. 2026. június végéig az eladható területek 78%-a került értékesítésre.

Rheingastrasse

A Rheingastrasse egy 65 lakásból álló prémium lakófejlesztés Berlin Friedenau negyedében. Friedenau egy előkelő, polgári környék, kiemelkedő infrastruktúrával. A projekt építése 2025. nyarán indult, befejezése 2027 végére várható. 2026. első félév végéig a lakások körülbelül 30%-a került értékesítésre.





Wildbergplatz

A Wildbergplatz egy 9 500 m²-es vegyes funkciójú fejlesztés, amely lakó-, kereskedelmi és irodaingatlanokat foglal magában Hohen Neuendorfban, Berlin közvetlen északi agglomerációjában. A projekt nyolc épületből áll, összesen 73 lakóegységgel, valamint kiegészítő kereskedelmi funkciókkal, fenntartható és kiegyensúlyozott környezetet teremtve a lakók és a vállalkozások számára egyaránt. A fejlesztés iránti keresletet támogatja a külvárosi életminőség és a német főváros közelségének vonzó kombinációja. Az építkezés 2024 végén kezdődött, a projekt átadása pedig 2027 harmadik negyedévében várható.

KAI

A KAI exkluzív lakóingatlan-fejlesztés Berlin Stralau-félszigetének kiemelt vízparti elhelyezkedésű területén. A projekt 41 prémium minőségű társasházi lakást foglal magában, amelyek közvetlen vagy részleges vízpanorámával rendelkeznek. Az építkezés 2026 második negyedévében indult, míg az értékesítés 2026 harmadik negyedévében kezdődött, és erős piaci érdeklődés mellett zajlik. A fejlesztés fő előnye az egyedülálló lokáció és a magas színvonalú építészeti koncepció. Az átadás 2028-ban várható.



SUAREZ



A Suarezstraße egy attraktív lakóingatlan-fejlesztés Berlin Charlottenburg városrészében, a Kurfürstendamm és a Lietzensee között. A kiváló elhelyezkedés mellett a projektet karakteres építészeti megjelenés jellemzi, amely a Gründerzeit korszak stílusát modern formában értelmezi újra. A lakások különleges, részben sokszögű alaprajzi kialakítással rendelkeznek. A fejlesztés összesen 57 lakóegységet tartalmaz. Az értékesítés és az építkezés egyaránt 2026 harmadik negyedévében indult, a projekt átadása pedig 2028 negyedik negyedévében várható.

Segelfliegerquartier

A Segelflieger Quartier Berlin egy nagyszabású vegyes funkciójú városnegyed-fejlesztés Berlin dinamikus fejlődő Adlershof/Johannisthal térségében. A projekt egy 21 hektáros területen valósul meg, és várhatóan mintegy 1 800 lakóegységet hoz létre, amelyeket kereskedelmi, kutatási és innovációs funkciók egészítenek ki. A fejlesztéshez kiskereskedelmi egységek, közösségi infrastruktúra és közparkok is kapcsolódnak. A városnegyed fenntartható urbanisztikai koncepció alapján épül, kiemelt hangsúlyt helyezve a rövid távolságokra a lakhatás, a munkahely és a mindennapi szolgáltatások között. Az első lakóépületek kivitelezése 2026 második negyedévében kezdődött, míg a további fejlesztési ütemek fokozatosan valósulnak meg az elkövetkező években. A projekt várhatóan Berlin egyik legjelentősebb új városnegyedévé válik.

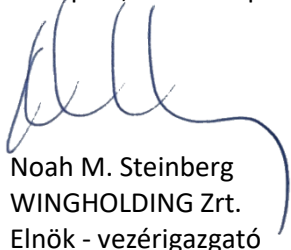


Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WING Csoport 2026. első féléves eredményeit tartalmazó jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készült, továbbá valós és megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az összevont vezetőségi jelentés megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. féléves összevont pénzügyi kimutatásai lefedik a WINGHOLDING Zrt. és a WING Csoport tevékenységének egészét, és a féléves pénzügyi kimutatások az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási standardok figyelembevételével készültek, továbbá a 2026. június 30-val végződő időszakra vonatkozó pénzügyi kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2026. szeptember 30.



Noah M. Steinberg
WINGHOLDING Zrt.
Elnök - vezérigazgató

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2026. június 30.

Az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
(nem auditált)



WINGHOLDING Zrt.
Noah M. Steinberg
elnök-vezérigazgató

Budapest, 2026. szeptember 30.

Tartalomjegyzék

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS.....	45
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS.....	47
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA.....	49
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS.....	50
MEGJEGYZÉSEK AZ ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ	52
1. Általános információ	52
2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása	52
3. Lényeges számviteli elvek	53
4. Becslések és bizonytalanságok.....	59
5. Árbevétel.....	63
6. Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-).....	64
7. Szegmens információk	64
8. Jövedelemadók	68
9. Ingatlanok, gépek és berendezések	70
10. Befektetési célú ingatlanok.....	74
11. Goodwill	76
12. Immateriális javak	77
13. Leányvállalatok	79
14. Befektetések társult és közös vállalkozásokban	86
15. Készletek	89
16. Vevők és egyéb követelések	89
17. Felhalmozott eredmény.....	90
18. Tartalékok	90
19. Nem ellenőrző részesedések	91
20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	91
21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek	94
22. Céltartalékok.....	95
23. Egyéb kötelezettségek	96
24. Szállítók és egyéb kötelezettségek.....	96
25. Pénzügyi instrumentumok	97
26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	100
27. Pénz és pénz-egyenértékesek	103
28. Leányvállalatok felvásárlása.....	103
29. Leányvállalatok értékesítése	104
30. Beszámolási időszakot követő események	105
31. Mérlegen kívüli tételek bemutatása	107

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

A 2026. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált)	Megjegyzések	2026 I. félév (nem auditált) millió Ft	2025 I. félév (nem auditált) millió Ft
Folytatódó tevékenységek			
Árbevétel	5	130.260	92.163
Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	6	-19.545	-22.586
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-75.254	-46.790
Értékcsökkenés és amortizáció	9, 12	-2.659	-2.049
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	26.3	-15.410	-12.628
Igénybe vett szolgáltatások		-13.913	-14.957
Egyéb bevételek		3.133	2.338
Egyéb ráfordítások		-9.403	-2.818
Pénzügyi bevételek		2.320	2.284
Pénzügyi ráfordítások		-18.471	-20.521
Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó veszteség (-)/nyereség (+)		198	-143
Részesedés társult és közös vállalkozások eredményéből	14	2.993	-2.650
Nem realizált árfolyamnyereség (+)/ árfolyamveszteség (-)		16.397	5.055
Folytatódó tevékenység adózás előtti eredménye		646	-23.302
Jövedelemadó	8	-2.527	6
Folytatódó tevékenység tárgyévi eredménye		-1.881	-23.296
Megszűnő tevékenységek			
Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye		0	0
FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE		-1.881	-23.296
Folytatódó és megszűnő tevékenység eredményéből:			
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		-4.741	-15.253
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		2.860	-8.043
		-1.881	-23.296

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁSA 2026. június 30-án végződő 6 hónapról
(nem auditált) - folytatás

Megjegyzések

2026 I. félév
(nem auditált)2025 I. félév
(nem auditált)

millió Ft

millió Ft

**FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZÚNÓ TEVÉKENYSÉG
TÁRGYÉVI EREDMÉNYE****-1.881****-23.296****Egyéb átfogó jövedelem**Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor
felmerült árfolyam-különbözetek

-18.191

-4.857

Cash flow fedezeti ügyletek nettó értékének
változása

18

266

-544

Cash flow fedezeti ügyletek nettó értékének
változásához kapcsolódó halasztott adó változás

18

-20

49

Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem

-17.945

-5.352

Eredménybe nem átsorolható egyéb átfogó
jövedelem

0

0

Egyéb átfogó jövedelem**-17.945****-5.352****TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM****-19.826****-28.648**

Teljes átfogó eredményből

Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész

-12.701

-18.116

Nem ellenőrző részesedésre jutó rész

-7.125

-10.532

-19.826**-28.648**

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

2026. június 30-án (nem auditált)	Megjegyzések	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
		millió Ft	millió Ft
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	9	48.074	52.492
Befektetési célú ingatlanok	10	455.510	491.045
Goodwill	11	10.594	11.295
Immateriális javak	12	18.125	19.258
Befektetések társult és közös vállalkozásokban	14	71.875	76.043
Halasztott adó eszközök	8	17.586	19.986
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	27	15.434	18.887
Egyéb pénzügyi eszközök		26.631	42.375
Befektetett eszközök összesen		663.829	731.381
Forgóeszközök			
Készletek	15	502.791	507.740
Vevők és egyéb követelések	16	40.147	49.703
Adókövetelések	8	1.673	1.856
Egyéb pénzügyi eszközök		2.328	2.140
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	27	25.147	16.262
Készpénz és bankszámlák	27	105.682	78.840
Forgóeszközök összesen		677.768	656.541
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök		16.019	13.943
Eszközök összesen		1.357.616	1.401.865

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

2026. június 30-án – folytatás (nem auditált)	Megjegyzések	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
		millió Ft	millió Ft
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke		5	5
Tartalékok	18	3.426	3.180
Felhalmozott eredmény	17	143.108	153.148
Átváltási tartalék		3.098	11.285
A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke		149.637	167.618
Nem ellenőrző részesedések	19	106.785	122.476
Saját tőke összesen		256.422	290.094
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	20	590.028	567.503
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	21	63.439	57.168
Halasztott adó kötelezettségek	8	47.625	52.534
Céltartalékok	22	1.441	1.579
Vevőktől kapott előlegek	5	3.341	1.252
Egyéb kötelezettségek	23	7.430	8.463
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		713.304	688.499
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	24	43.461	48.766
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	20	185.226	231.876
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	21	582	236
Adókötelezettségek	8	3.019	6.193
Céltartalékok	22	3.023	3.663
Vevőktől kapott előlegek	5	130.651	112.968
Egyéb kötelezettségek	23	21.866	18.207
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		387.828	421.909
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek		62	1.363
Összes kötelezettség		1.101.194	1.111.771
Saját tőke és kötelezettségek összesen		1.357.616	1.401.865

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

A 2026. június 30-án végződő félévről (nem auditált)	Megjegyzések	Jegyzett tőke	Tartalékok	Más devizában kimutatott leányvállalatok átváltási tartaléka	Felhalmozott eredmény	A Társaságra jutó	Nem ellenőrző részeselek	Összesen
		millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Egyenleg 2024. december 31-én		5	1.323	18.604	163.819	183.751	127.864	311.615
Teljes átfogó eredmény		0	-495	-2.368	-15.253	-18.116	-10.532	-28.648
<i>Tárgyévi eredmény</i>		0	0	0	-15.253	-15.253	-8.043	-23.296
<i>Egyéb átfogó jövedelem</i>		0	-495	-2.368	0	-2.863	-2.489	-5.352
Osztalék	17,19	0	0	0	-4.490	-4.490	-3.072	-7.562
Tőkeemelés	19	0	0	0	0	0	475	475
Tőkeleszállítás	19	0	0	0	0	0	-1.141	-1.141
Leányvállalat megszerzése	19	0	0	0	0	0	7.454	7.454
Egyenleg 2025. június 30-án (nem auditált)		5	828	16.236	144.076	161.145	121.048	282.193
Egyenleg 2025. december 31-én		5	3.180	11.285	153.148	167.618	122.476	290.094
Teljes átfogó eredmény		0	246	-8.187	-4.760	-12.701	-7.125	-19.826
<i>Tárgyévi eredmény</i>		0	0	0	-4.741	-4.741	2.860	-1.685
<i>Egyéb átfogó jövedelem</i>		0	246	-8.187	-19	-7.960	-9.985	-18.141
Osztalék	17,19	0	0	0	-5.280	-5.280	-8.594	-13.874
Tőkeemelés	19	0	0	0	0	0	28	28
Egyenleg 2026. június 30-án (nem auditált)		5	3.426	3.098	143.108	149.637	106.785	256.422

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

A 2026. június 30-án végződő 6 hónapról (nem auditált)	Megjegyzések	2026 I. félév (nem auditált) millió Ft	2025 I. félév (nem auditált) millió Ft
Működési cash flow			
Adózás előtti eredmény		646	-23.302
<i>Korrekciók:</i>			
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	14	-2.993	2.650
Befektetési tevékenység eredménye		39	150
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások		16.648	16.944
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevételek		0	-159
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó nyereség (-) / veszteség (+)		1.998	-1.143
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása		10	-72
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja		2.659	2.049
Céltartalék változása	22	-503	-1.122
Befektetési célú ingatlanok átértékelésének nyeresége (-) / vesztesége (+)	6	19 660	23.513
Külföldi devizák átváltási nyeresége (-) / vesztesége (+)		-16.087	-4.904
Korrigált tárgyévi eredmény		22 077	14.604
<i>A működőtőke változásai</i>			
Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	16	15.118	45.132
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	15	-27.464	-52.930
Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)		-4.838	-40.163
Szállítók és egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	24	15 296	36.804
Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)		-569	8.271
Működési tevékenységből származó pénzáramlás		19.620	11.718
Fizetett jövedelemadó	8	-6.382	-2.052
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		13.238	9.666

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

A 2026. június 30-án végződő 6 hónapról –
folytatás (nem auditált)

Megjegyzések

2026 I. félév
(nem auditált)2025 I. félév
(nem auditált)

millió Ft

millió Ft

Befektetési tevékenységből származó cash flow

Adott kölcsönök nyújtása		-2.086	-2.562
Adott kölcsönök visszafizetése		14.388	1.077
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	9,10	-9.588	-22.886
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	9,10	12.392	18.318
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	12	-33	-151
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	28	-13.576	-11.655
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	29	23	0
Kapott kamatok		1.002	3.503

Befektetési tevékenységek során bejövő nettó
pénzáramlás

2.522

-14.356

Finanszírozási tevékenységből származó cash flow

Nem ellenőrző részesedés tőkeemelése	19	28	444
Befektetési jegy kibocsátás	21	7.000	0
Fizetett kamatok		-22.754	-21.844
Hitelfelvétel		133.440	88.924
Hiteltörlesztés		-90.472	-58.619
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	17	-7.651	-2.845

Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó
pénzáramlás

19.591

6.060

Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése (-) /
növekedése (+)

35.351

1.370

Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején

27

78.840

73.149

Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott
egyenlegekre

-8.509

-1.331

Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén

27

105.682

73.188

MEGJEGYZÉSEK AZ ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

1. Általános információ

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „WINGHOLDING Zrt.” vagy „Társaság” vagy a jelen évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő leány-, társult- és közös vállalkozásokkal együttesen „Csoport”) Magyarországon bejegyzett, ingatlanfejlesztésben és befektetésekben érdekelt részvénytársaság. A Társaság és leányvállalatainak tevékenységi körének bemutatását a 13. számú megjegyzés tartalmazza. A Társaság székhelye a 1097 Budapest, Albert Flórián út 10. szám alatt található, a Társaság cégjegyzékszáma 01-10-046503. A WINGHOLDING Zrt. fő részvényese a DAYTON-Invest Kft. A DAYTON-Invest Kft., egyszemélyes végső tulajdonosa Veres Tibor.

Jelen pénzügyi kimutatásban szereplő adatok – eltérő jelzés hiányában – millió forintban kerülnek bemutatásra. A külföldi tevékenységek a 3. megjegyzésben található számviteli politikában foglaltaknak megfelelően kerültek bemutatásra.

A Csoport internetes honlapja: www.wing.hu

2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása

A, Az IFRS standardok 2026. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak, illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, az IASB által közzétett és az EU által befogadott új és módosított standardok és értelmezések:

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

A módosításoknak nem volt hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

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

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

- **IFRS 18 „Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban” standard** (hatályba lép a 2027. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

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

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

- **IFRS 19 „Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek” standard** (hatályba lép 2027. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 19 „Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek” standard módosításai** (hatályba lép 2027. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 21 „Árfolyamváltozások hatásai” standard módosítása** – Hiperinflációs prezentációs pénznemre történő átváltás (hatályba lép 2027. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 28 „Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standard módosítása** – Valós érték opció (hatályba lép 2027. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 20 „Szabályozói eszközök és kötelezettségek” standard** (hatályba lép 2029. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

3. Lényeges számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

3.1 A mérlegkészítés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban, valamint azok minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek („számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készültek.

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

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

A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatást a vállalkozás folytatásának elve alapján készíti el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a bekerülési érték elve alapján készülnek, kivéve bizonyos pénzügyi instrumentumokat és a befektetési célú ingatlanokat, melyek valós értéken szerepelnek a pénzügyi helyzet kimutatásában. A konszolidált átfogó jövedelemkimutatás tételei az időbeli elhatárolás elve alapján lettek elszámolva. A konszolidált pénzügyi kimutatás magyar (millió) forintban készül. A Csoport tagvállalatainak számviteli, pénzügyi és egyéb nyilvántartásainak vezetése a helyi hatályos törvények és számviteli előírások alapján történik. A Csoport tagjai a helyi beszámolási szabályok szerint összeállított pénzügyi kimutatásaikat az IFRS-nek való megfelelés érdekében módosítják.

A konszolidált pénzügyi kimutatások IFRS szerinti bemutatása megköveteli, hogy a Csoport vezetése olyan becslésekkel, illetve feltételezésekkel éljen, amelyek hatással vannak az eszközök és kötelezettségek, a mérlegen kívüli eszközök és kötelezettségek mérlegkészítéskori értékére, valamint a beszámolási időszak bevételeire és ráfordításaira. A vezetés becsléssel él a következő tételek kapcsán: befektetési célú ingatlanok valós értéke (10. megjegyzés), ingatlanok, gépek és berendezések hasznos élettartama, maradványértéke, értékvesztése (9. megjegyzés), pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értéke (21. megjegyzés). A tényleges értékek eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

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

3.2 A konszolidáció alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Társaság, valamint a Társaság által közvetlenül vagy közvetetten ellenőrzött vállalatok („leányvállalatok”) pénzügyi kimutatásait tartalmazzák. A Csoport akkor gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó felett, ha az abban való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a gazdálkodó felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat.

A Csoport újraértékeli, hogy ellenőrzést gyakorol-e még egy befektetést befogadó felett, ha a tények és a körülmények arra utalnak, hogy az ellenőrzés fent felsorolt három eleme közül egyben vagy többen változás következett be.

3.3 Devizanemek közötti átszámítás

A Csoport a pénzügyi helyzet kimutatásában a devizában fennálló monetáris tételeit a pénzügyi kimutatás fordulónapján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) által közzétett hivatalos devizaárfolyamon értékeli. A devizában jelentkező bevételek, illetve ráfordítások az ügylet napján fennálló árfolyamon kerülnek értékelésre. A realizált árfolyamnyereség vagy árfolyamvesztés a konszolidált átfogó jövedelemkimutatásban az Egyéb bevételek és az Egyéb ráfordítások között, a nem realizált árfolyamkülönbözet a Nem realizált árfolyamnyereség (+)/ árfolyamvesztés (-) soron kerül kimutatásra.

3.4 Üzleti kombinációk

A Csoport minden felvásárlás esetén megvizsgálja, hogy a felvásárolt társaság megfelel-e az üzleti tevékenység fogalmának.

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

3.5 Árbevétel

3.5.1 Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból

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

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

3.5.2 Lakóingatlanok értékesítése

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

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

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

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

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

3.5.3 Ingatlan üzemeltetés árbevétele

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

3.6 Befektetésből származó nyereség/veszteség

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

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

A Csoport akkor vezeti ki a leányvállalatot, amikor elveszíti felette az irányítást, és ezzel párhuzamosan a Csoport elszámolja a leányvállalat eladásából származó eredményt.

3.6.2 A befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése

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

3.7 Ingatlanok, gépek és berendezések

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

3.8 Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok – bérleti díj megszerzése és/vagy értéknövekedés céljából tartott ingatlanok, ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is – kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költséget. A bekerülést követően a Csoport a befektetési célú ingatlanjait valós értéken értékeli (10. számú megjegyzés), a valós értékben bekövetkező változást az eredménykimutatásban számolja el. Az ingatlanok valós értékelése a valósérték hierarchia 2. és 3. szintjébe sorolható.

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

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

3.9 Immateriális javak

Az immateriális javak között jelentősebb összegben az Archicom felvásárlása során felvett Archicom védjegy, illetve az AKKO Nyrt. felvásárlása során azonosított vevőkapcsolati érték jelenik meg.

Az Archicom védjegy határozatlan hasznos élettartamú immateriális jószágnak minősül, amelyet a Csoport éves értékvesztés tesztnek vet alá.

Az AKKO Nyrt. felvásárlásán azonosított vevőkapcsolati érték halmozott értékcsökkenéssel csökkentett értéken kerül kimutatásra a pénzügyi kimutatásokban. Az immateriális jószág hasznos élettartama 14 évben lett meghatározva. Az AKKO Nyrt. felvásárlásán keletkező goodwill éves értékvesztés tesztjének keretében vizsgálja a vevőkapcsolati érték megtérülését.

3.10 Készletek

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

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

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

3.11 Értékesítésre tartott eszközök

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

3.12 Lízing

3.12.1 A Csoport, mint lízingbe adó

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

3.12.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

3.13 Pénzügyi instrumentumok

3.13.1 Kapcsolt felek részére adott kölcsönök

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

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

A Csoport olyan kölcsönökkel rendelkezik, amelyek hitelkockázata nem növekedett jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, így a várható hitelezési veszteséget a Csoport 12 havi várható hitelezési veszteségnek megfelelő összegben számolja el. A veszteség rátát a Csoport a kockázatmentes hozam figyelembevételével határozza meg, amelyet megnövel a partnerhez kapcsolódó kockázati felárral. A kockázati felár tekintetében az 1 éves bedőlési valószínűséghez kapcsolódó érték kerül felhasználásra. A várható hitelezési veszteséget az eredményben a Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó veszteség (-)/nyereség (+) soron mutatja ki a Csoport.

A hitelkockázat jelentős növekedésének megállapítása az érintett társaságok pénzügyi helyzetének átfogó elemzésén alapul, különös tekintettel az alábbi tényezőkre:

- pénzügyi előrejelzések, az általuk birtokolt ingatlanok valós értéke és a folyamatban lévő beruházási projektekre vonatkozó információk;
- a saját tőke értékének és időbeli alakulásának vizsgálata; valamint
- a pénzügyi eredmények trendjeinek értékelése.

A Csoport nemteljesítőnek minősíti azokat a követeléseket, amelyek esetében a fizetési késedelem meghaladja a lejáratot követő 90 napot. Az ilyen követelések a Csoport megítélése szerint hitelértékvesztettnek (credit-impaired) minősülnek, mivel objektív bizonyíték áll fenn arra vonatkozóan, hogy a pénzügyi eszköz becsült jövőbeni cash flow-i jelentős mértékben károsodtak.

A Csoport nem alkalmazza automatikusan az IFRS 9 5.5.11 pontjában szereplő 30 napos késedelemhez kapcsolódó vélelmet a hitelkockázat jelentős növekedésének megállapításakor. A Csoport szerint az ilyen mértékű késedelem önmagában nem jelzi megbízhatóan a hitelkockázat érdemi romlását, tekintettel a partnerek pénzügyi helyzetére, a finanszírozási struktúrára és a kapcsolt felek közötti finanszírozási gyakorlatra. Ennek megfelelően a hitelkockázat jelentős növekedésének megítélése elsődlegesen kvalitatív, illetve a fent említett elemzésen alapul.

3.13.2 Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

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

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

3.13.3 Származékos pénzügyi instrumentumok

A Csoport rendszeres üzletmenete során derivatív pénzügyi instrumentumokkal kapcsolatos szerződéseket is köt, amelyeknél alacsony kezdeti befektetés szükséges a teljes szerződés szerinti értékhez képest, illetve értékük a mögöttes alaptermék függvénye és a jövőben esedékesek. A derivatív pénzügyi instrumentumok magukban foglalják a kamatswap ügyleteket és a határidős deviza ügyleteket. Ezen pénzügyi instrumentumokat a Csoport fedezeti céllal köti, hogy fedezze a pénzügyi piacokon végrehajtott tranzakcióinak kamatláb- és devizakockázatát.

A derivatív pénzügyi instrumentumok kezdeti és követő értékelése valós értéken történik. A valós érték meghatározása a jegyzett piaci ár, diszkontált cash flow és más pénzügyi modell alapján történik. Minden egyes derivatíva ügyletenkénti pozíciójának megfelelően eszközként vagy kötelezettséggként kerül kimutatásra.

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

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

3.13.4 Cash flow fedezeti ügyletnek minősített származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

A Csoport a fedezeti elszámolásra az IFRS 9 előírásait alkalmazza. A cash flow fedezeti ügyletként megjelölt és minősített derivatívák és egyéb minősített fedezeti instrumentumok valós értékében bekövetkezett változások hatékony részét a Csoport az egyéb átfogó jövedelemben számolja el a Cash flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása soron. A Csoport a halmozott valós érték különbözetet a „Tartalékok” soron mutatja ki.

A korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt és a saját tőkében felhalmozott összegeket akkor sorolja át a Csoport az eredménybe, amikor a fedezett tétel érinti az eredményt, ugyanazon a soron, ahol a fedezett tétel – vagyis a kamatráfordítás – kerül elszámolásra. A Csoport megszünteti a fedezeti ügyletek elszámolását, ha a fedezeti kapcsolat már nem felel meg a minősítési kritériumoknak, vagy amikor a fedezeti instrumentum lejár, eladják, megszüntetik vagy lehívják. Ha a fedezett jövőbeli cash flow-k bekövetkezése továbbra is várható, az összeg a cash flow-fedezeti ügyletek tartalékban marad a jövőbeli cash flow-k bekövetkezéséig, ha a fedezett

jövőbeli cash flow-k bekövetkezése már nem várható, a Csoport az összeget a cash flow-fedezeti ügyletek tartalékából átsorolás miatti módosításként azonnal átsorolja az eredménybe.

4. Becslések és bizonytalanságok

4.1 Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai

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

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

4.2 Vevőkövetelések értékvesztése

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

4.3 Készletek

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

4.4 Befektetési célú ingatlanok

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli. A valós értéken történő értékelés során a vezetés, illetve a külső bizonyos mértékű nem megfigyelhető feltételezéseket alkalmaznak. A befektetési célú ingatlanok értékelésével kapcsolatos információkat a 3.8. és 10. számú megjegyzések tartalmazzák.

4.5 Éghajlatváltozással kapcsolatos kockázatok és bizonytalanságok

Az éghajlatváltozás hatása a pénzügyi kimutatásokra

A Csoport 2023-ban felállított egy fenntarthatósági csoportot, mely csoportnak egyéb kapcsolódó feladatai mellett az éghajlatváltozás cégcsoportra gyakorolt és várható hatásaival, kockázataival kell foglalkoznia. A 2023. évben a cégcsoportra vonatkozóan elkezdtek – a magyarországi tevékenységre – egy ESG Stratégia kialakítását. A stratégia felülvizsgálatra, pontosításra fog kerülni tárgyévben. Ebben – egyelőre – a CO₂ kibocsátás csökkentésre tett vállalás még nincsen, viszont a Scope 1, 2, és 3 kategóriák mérési metodikájának a pontosításával és az adatok publikálásával a közeli jövőben teendő vállalásait készíti elő a Csoport.

A frissítésre kerülő stratégia, amely nagy hangsúlyt fektet majd a fenntarthatóságra és az éghajlatváltozásra, biztosítani fogja a további felkészülést a dekarbonizációs vállalásokra és az éghajlatváltozással kapcsolatos feladatokra.

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

összefoglalója nem tekinthető teljes körűnek. Tárgyévben készíti elő a Csoport a reziliancia elemzését is a magyarországi tervékenységeire.

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

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

1) Politikai és jogi

Példák a kockázatokra és lehetőségekre:

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

2) Finanszírozási

Példák a kockázatokra és lehetőségekre

- A finanszírozási feltételek szigorúbbá válása már érzhető egyes projektek esetében, ami várhatóan tovább fog erősödni. A finanszírozói elvárások, és a kapcsolódó monitoring, adatszolgáltatások erősödésére számít a Csoport.
- A Csoport a zöld kötvény keretrendszerével és kapcsolódó vállalásaival 2021 óta felkészült az zöld követelményeknek megfelelő finanszírozási megoldásokra. A keretrendszer felülvizsgálatra került és publikáltuk ezen felülvizsgálat kapcsán módosított keretrendszerünket, tekintettel a finanszírozói elvárások változására, továbbá az éghajlatváltozás hatásainak csökkentésére vonatkozó elvárásokra és a piaci igényekre.

3) Technológia

Példák a kockázatokra és a lehetőségekre:

- Az éghajlati célok eléréséhez szükséges új technológiák és innovációk alkalmazása lesz elkerülhetetlen. Az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaságra való sikeres áttéréshez alkalmazni, használni kell az új technológiákat és innovációkat, ami viszont kockázatokat és lehetőségeket is teremt a piaci versenyben. A nagy kereslet bizonyos termékek és anyagok, alapanyagok esetében ellátási láncbéli szűk

keresztmetszeteket is okozhat egyes helyzetekben, ami egyes projektek megvalósulási kockázatait növeli.

- Az új termékek és szolgáltatások frissített szabályozást is fognak eredményezni. Mindezen tényezők mindegyike pozitív és negatív következményekkel járhat pl. a márkára és a hírnévre, az ügyfelek elvárásaira, a befektetésekre az innovációba és K+F-be, ellátási láncba.
- A Csoport folyamatosan figyeli és nyomon követi az ingatlanfejlesztések innovációit, amelyek hozzájárulhatnak az alacsony szén-dioxid-kibocsátású átmenethez és az ellenállóbb, hatékonyabb és takarékosabb épületek fejlesztéséhez.

4) Piac

Példák a kockázatokra és a lehetőségekre:

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

5) Hírnév

Példák a kockázatokra és a lehetőségekre:

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

6) Fizikai

Az éghajlatváltozás fizikai következményeivel kapcsolatos kockázatok és lehetőségek:

Akut

Példák a kockázatokra és lehetőségekre:

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

Krónikus

Példák a kockázatokra és lehetőségekre:

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

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

5. Árbevétel

A Csoport első félévi árbevétele az alábbiak szerint alakult:

	2026 I. félév (nem auditált) millió Ft	2025 I. félév (nem auditált) millió Ft
Lízing standard alapján elszámolt bevétel		
Bérleti díj bevétel	18.805	20.731
Vevői szerződésekből származó árbevétel		
Lakóingatlanok és egyéb értékesítési céllal fejlesztett ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	85.008	52.196
<i>ebből adott időpontban történő elszámolás</i>	72.785	45.388
<i>ebből folyamatos elszámolás</i>	12.223	6.808
Ingatlan üzemeltetés árbevétele	20.286	10.280
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	229	1.804
Szállodai szolgáltatás árbevétele	4.612	3.507
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	567	2.499
Alapkezelői tevékenység árbevétele	25	25
Tervezői, építésmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	26	201
Marketing szolgáltatás árbevétele	91	94
Egyéb árbevétel	611	826
	111.455	71.432
	130.260	92.163

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

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

A szerződéses kötelezettségekkel kapcsolatos mozgásokat az alábbi tábla szemlélteti:

	2026. I. félév (nem auditált) millió Ft	2025. I. félév (nem auditált) millió Ft
Nyitó egyenleg - január 1.	114.220	96.587
Kapott előleg	96.327	136.152
Akvizíció miatt kimutatott előleg	0	57
Elszámolás bevételbe	-64.841	-81.767
Átértékelés	-11.714	-2.613
Záró egyenleg – június 30. (nem auditált)	133.992	148.416

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

	Megjegyzések	2026 I. félév (nem auditált) millió Ft	2025 I. félév (nem auditált) millió Ft
Befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének eredménye	29	67	0
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége (+) / vesztesége (-)		-11	-1.086
Befektetési célú ingatlanok tárgyévi ártértékelése	10	-19.660	-21.192
Egyéb (nem jelentős tételek összesítve)		59	-308
		-19.545	-22.586

A befektetési célú ingatlanok tárgyévi ártértékelésének eredményét legnagyobb mértékben az euró árfolyamának változása eredményezte (2026. június 30. 355,05 HUF/EUR, 2025. december 31. 385,4 HUF/EUR).

7. Szegmens információk

Vezetési szempontból a Csoport hat fő szegmensre osztható:

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

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

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

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

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

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

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

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Megjegyzések az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2026. június 30-án végződő időszakról (nem auditált)	Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés	Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés	Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés	Egyéb	Szegmensek közötti kiszűrések	Konszolidált összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Csoporton kívülről származó árbevétel	21.681	4.541	4.263	4.554	15.387	79.214	620	0	130.260
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	846	7	6	43	3.695	48	31	-4.676	0
Árbevétel összesen	22.527	4.548	4.269	4.597	19.082	79.262	651	-4.676	130.260
Csoporton kívülről származó befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	-8.552	-7.498	-3.661	0	165	0	1	0	-19.545
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-) összesen	-8.552	-7.498	-3.661	0	165	0	1	0	-19.545
Finanszírozási bevételek	203	60	15	10	565	1.376	91	0	2.320
Finanszírozási ráfordítások	-6.088	-970	-757	-182	-5.057	-3.927	-1.490	0	-18.471
Adózás előtti eredmény	852	-3.672	-1.216	1.326	-3.394	11.463	-4.713	0	646
Nyereségadó	184	288	212	-91	-271	-3.708	859	0	-2.527
Eszközök összesen	395.756	113.476	71.334	19.459	83.552	572.091	101.948	0	1.357.616
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	269.521	44.107	29.246	11.480	300.349	397.155	49.336	0	1.101.194
Értékcsökkenés és amortizáció	-413	-76	-58	-409	-860	-674	-169	0	-2.659
Részesedés társult és közös vállalkozások eredményéből	2.020	0	65	0	-1	909	0	0	2.993
Részesedések társult és közös vállalkozásokban	9.912	0	22.081	0	0	39.882	0	0	71.875

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Megjegyzések az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2025. június 30-án végződő időszakról (nem auditált) és a 2025. december 31-es pénzügyi helyzet kimutatásáról	Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés	Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés	Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés	Egyéb	Szegmensek közötti kiszúrásek	Konszolidált összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Csoporton kívülről származó árbevétel	19.137	4.252	6.671	5.229	6.271	50.061	542	0	92.163
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	830	8	12	641	1.926	950	4.015	-8.382	0
Árbevétel összesen	19.967	4.260	6.683	5.870	8.197	51.011	4.557	-8.382	92.163
Csoporton kívülről származó befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	-12.098	-2.840	-7.437	0	5.547	-5.676	-82	0	-22.586
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-) összesen	-12.098	-2.840	-7.437	0	5.547	-5.676	-82	0	-22.586
Finanszírozási bevételek	380	46	26	12	315	1.481	24	0	2.284
Finanszírozási ráfordítások	-6.814	-793	-1.136	-134	-3.900	-5.534	-2.210	0	-20.521
Adózás előtti eredmény	-9.814	107	-4.865	635	-9.486	3.321	-3.200	0	-23.302
Nyereségadó	64	58	-124	-228	-162	-55	453	0	6
Eszközök összesen	397.842	117.584	75.952	36.052	70.337	593.348	110.750	0	1.401.865
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	304.410	48.314	33.254	11.322	204.548	450.074	59.849	0	1.111.771
Értékcsökkenés és amortizáció	-468	-47	-52	-196	-605	-626	-55	0	-2.049
Részesedés társult és közös vállalkozások eredményéből	421	0	-479	0	-2.568	-23	-1	0	-2.650
Részesedések társult és közös vállalkozásokban	8.860	0	24.300	0	0	42.883	0	0	76.043

Földrajzi információk

	Árbevétel csoporton kívüli vevőktől		Befektetett eszközök *	
	2026 I. félév (nem auditált)	2025 I. félév (nem auditált)	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Magyarország	43.919	38.474	367.611	495.658
Lengyelország	71.277	44.470	166.098	130.264
Németország	15.064	9.188	70.469	24.211
Franciaország	0	31	0	0
	130.260	92.163	604.178	650.133

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

A Csoportnak sem 2026, sem 2025 első félévében nem volt olyan vevője, melytől az árbevétel 10%-át meghaladó összegű árbevétele származott.

8. Jövedelemadók

8.1 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	1.673	1.856
	1.673	1.856
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	3.019	6.193
	3.019	6.193

8.2 Halasztott adók egyenlege

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Átmeneti eltérések adóhatása jogcímenként		
Tárgyi eszközök	-4.254	-4.013
Immateriális javak	-991	-1.556
Készletek	-19.087	-17.695
Kamat-swap ügyletek	-149	-129
Kötvények, hitelek átértékelése	-1.974	-3.578
Adott kölcsönök átértékelése	1	1
Céltartalékok	3.311	3.917
Kétes követelések	69	90
Halasztott bevételek	-33	-36
Társult és közös vállalkozások	-5.752	-5.765
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	-5.271	-5.458
Helyiségek előlegfizetései	-2.706	-5.052
Egyéb	475	70
	-36.361	-39.204
Fel nem használt továbbvihető veszteség		
Továbbvihető veszteségre jutó adó	6.322	6.656
	-30.039	-32.548

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

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

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Halasztott adó eszközök	17.586	19.986
Halasztott adó kötelezettségek	47.625	52.534
Nettó halasztott adó kötelezettség	-30.039	-32.548

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

	Alkalmazandó társasági adókulcs %
Bulgária	10
Franciaország	25
Lengyelország	19
Magyarország	9
Németország ¹	15,825

A Csoport a halasztott adóköveteléseket és -kötelezettségeket az adott országban hatályos, illetve már kihirdetett jövőbeni társasági adókulcsok alapján értékeli.

¹ A Németországban működő leányvállalat esetében a tárgyéven jogszabályban rögzített adókulcs változás lépett életbe: a társasági adó mértéke a jelenlegi 15%-ról 2028-tól kezdődően évente 1 százalékponttal csökken, így 2028-ban 14%, 2029-ben 13%, 2030-ban 12%, 2031-ben 11%, míg 2032-től 10% lesz. A szolidaritási pótlék ezután ezekre az adókulcsokra is vonatkozik.

9. Ingatlanok, gépek és berendezések

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

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Bekerülési érték	60.336	63.843
Halmazott értékcsökkenés	-12.262	-11.351
	48.074	52.492
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	23.199	26.351
Gépek és berendezések	4.849	5.074
Folyamatban lévő beruházások	205	433
Használatijog-eszközök	19.821	20.634
<i>ebből ingatlan</i>	17.720	18.357
<i>ebből gépjármű</i>	2.101	2.277
	48.074	52.492

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

	Használatijog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Bekerülési érték					
Egyenleg 2024. 12.31-én	15.658	20.435	7.755	878	44.726
Növekedés	9.833	247	1.400	1.281	12.761
Leányvállalat vásárlás során szerzett	1.391	1.535	698	0	3.624
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közül	0	1.879	96	0	1.975
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közül	0	0	39	0	39
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	0	-1.647	-1.647
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-183	-1	-65	0	-249
Lízing újraértékelés	1.477	0	0	0	1.477
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	-229	-25	-70	0	-324
Csökkenés kifizetett lízingek miatt	-116	0	0	0	-116
Egyenleg 2025.06.30-án (nem auditált)	27.831	24.070	9.853	512	62.266
Egyenleg 2025.12.31-én	26.854	27.549	9.007	433	63.843
Növekedés	1.070	20	297	341	1.728
Leányvállalat vásárlása során szerzett	0	0	23	0	23
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közül	0	0	174	0	174
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	0	-2.546	0	-252	-2.798
Átsorolás készletek közül	0	538	0	0	538
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	0	-317	-317
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-757	-1	-237	0	-995
Lízing újraértékelés	168	0	0	0	168
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	-965	-601	-257	0	-1.823
Csökkenés kifizetett lízingek miatt	-205	0	0	0	-205
Egyenleg 2026.06.30-án (nem auditált)	26.165	24.959	9.007	205	60.336

	Használatijog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Halmazott értékcsökkenés					
Egyenleg 2024. 12.31-én	4.967	667	3.588	0	9.222
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	867	348	499	0	1.714
Leányvállalat vásárlása során szerzett értékcsökkenési leírás	893	42	596	0	1.531
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-182	-1	-132	0	-315
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	0	0	20	0	20
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	-74	0	-43	0	-117
Egyenleg 2025.06.30-án (nem auditált)	6.471	1.056	4.528	0	12.055
Egyenleg 2025.12.31-én	6.220	1.198	3.933	0	11.351
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	1.178	307	568	0	2.053
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	280	0	0	280
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-623	0	-39	0	-662
Kivezetés leányvállalat értékesítése miatt	-35	0	-161	0	-196
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	-396	-25	-143	0	-564
Egyenleg 2026.06.30-án (nem auditált)	6.344	1.760	4.158	0	12.262
Nettó érték					
Egyenleg 2025.06.30-án (nem auditált)	21.360	23.014	5.325	512	50.211
Egyenleg 2025.12.31-én	20.634	26.351	5.074	433	52.492
Egyenleg 2026.06.30-án (nem auditált)	19.821	23.199	4.849	205	48.074

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Ingatlanok	20 év
Ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10-33 év
Gépek és berendezések	5-15 év
Használatijog-eszközök	A használatijog-eszköz értékcsökkenését a kezdőnaptól a használatijog-eszköz hasznos élettartamának vége és a lízingfutamidő vége közül a korábbi időpontig kell elszámolni.

10. Befektetési célú ingatlanok

	Befektetési célú ingatlanok	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	Összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Egyenleg 2024.12.31-én	426.202	81.038	507.240
Beruházási ráfordítások	876	12.909	13.785
Eszközök átértékelése	-19.726	-1.466	-21.192
Elkészült beruházások	1.388	-1.388	0
Átsorolás folyamatban lévő beruházásokra	985	-985	0
Leányvállalat vásárlása során szerzett	10.160	0	10.160
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-12.089	0	-12.089
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök közé	-55.154	0	-55.154
Készletek közé átsorolás	-110	-14.060	-14.170
Tárgyi eszközök közé átsorolás	-96	-1.879	-1.975
Devizás átértékelés hatása	-2.731	-939	-3.670
Egyenleg 2025.06.30-án (nem auditált)	349.705	73.230	422.935
Egyenleg 2025.12.31-én	440.073	50.972	491.045
Beruházási ráfordítások	616	8.250	8.866
Eszközök átértékelése	-20.351	691	-19.660
Elkészült beruházások	14.812	-14.812	0
Leányvállalat vásárlása során szerzett	0	20.920	20.920
Vásárlás	0	1.534	1.534
Értékesítés	-306	0	-306
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-3	0	-3
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök közé	-13.549	-14.891	-28.440
Készletek közé átsorolás	-3.368	-1.770	-5.138
Tárgyi eszközök közül átsorolás	894	1.904	2.798
Tárgyi eszközök közé átsorolás	-174	0	-174
Devizás átértékelés hatása	-11.123	-4.809	-15.932
Egyenleg 2026.06.30-án (nem auditált)	407.521	47.989	455.510

A Csoport 2026 első félévében az értékesítésre tartott eszközök közé sorolta a krakkói Wita Stwosza irodaházat (értéke: 14.891 millió Ft), valamint a krakkói Brain Park B irodaházat (értéke 13.549 millió Ft). A Brain Park B irodaházat a Csoport még 2026 első félévében sikeresen értékesítette.

A befektetési célú ingatlanok közül a biztosítékkal terhelt ingatlanok valós értéke 2026. június 30-án 285.247 millió Ft (2025. december 31-én: 291.110 millió Ft).

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

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat külső és belső szakértőkkel értékeltette fel, hogy megállapítsa azok valós értékét. A valós érték megállapításához a következő módszereket használták a szakértők:

- Piaci vagy forgalmi értékelés összehasonlító adatok alapján
- Újraelőállítási érték módszer
- Hozadék érték módszer (bérbeadott ingatlan elsődlegesen)

A fenti értékelések a valós érték hierarchia 3. szintjén helyezkednek el, két befektetési célú ingatlan kivételével 113 millió Ft értékben, amelyek a valós érték hierarchia 2. szintjén helyezkednek el. Átsorolás a valós érték hierarchia szintjei között 2026 első félévében nem történt. Az értékelési technikák tekintetében nem történt változás. A befektetési célú ingatlanok valós érték változása az átfogó jövedelemkimutatásban a „Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)” soron jelenik meg.

A magyarországi ingatlanok esetében a külső értékeléseket megfelelő szakmai minősítéssel rendelkező értékbecslők végezték el, akiknek az értékelendő befektetési célú ingatlan körzetében és kategóriájában közelmúltbeli tapasztalatai vannak. A magyarországi befektetési célú ingatlanok 100%-ban az említett szakértelemmel rendelkező harmadik fél értékbecslő értékbecslése alapján került bemutatásra. A lengyelországi ingatlanok valós értéke az Igazgatóság jóváhagyásával készül, mely során felhasználásra kerülnek ismert piaci tranzakciók, ajánlatok, előszerződések, valamint az értékelésben résztvevők iparági ismeretei és tapasztalatai. A lengyelországi befektetési célú ingatlanok közül külső értékbecslő által meghatározott ingatlanok értéke 113 millió Ft.

Az értékelések során nem megfigyelhető inputnak minősül az értékelések során alkalmazott diszkontráta. Az értékelések során alkalmazott diszkontráták a következő tartományba esnek 5,95%-12% (2025: 3,5%-12%).

11. Goodwill

	Goodwill millió Ft
Bekerülési érték	
2024. december 31-én	10.074
Leányvállalat vásárlása során keletkezett	2.488
Átértékelés	-255
2025. június 30-án (nem auditált)	12.307
2025. december 31.	11.323
Leányvállalat vásárlása során keletkezett	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	0
Átértékelés	-701
2026.június 30-án (nem auditált)	10.622
Halmazott értékvesztés	
2024. december 31-én	28
Tárgyévi értékvesztés	0
2025. június 30-án (nem auditált)	28
2025. december 31-én	28
Tárgyévi értékvesztés	0
2026. június 30-án (nem auditált)	28
Nettó érték	
2025. december 31-én	11.295
2026. június 30-án (nem auditált)	10.594

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Ingatlan üzemeltetés és kapcsolódó szolgáltatások	2.398	2.398
Ingatlan fejlesztés és befektetés	8.196	8.897
	10.594	11.295

A 2026. június 30-án kimutatott goodwill a következő akvizíciókhoz kapcsolódik: a WING Zrt. 2009-es, a Bauwert AG 2023. április 20-i, valamint az AKKO Invest Nyrt. 2025. április 23-i felvásárlása.

12. Immateriális javak

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

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Bekerülési érték	20.711	21.321
Halmazott amortizáció	-2.586	-2.063
	<u>18.125</u>	<u>19.258</u>
Licenszek	1.474	1.748
Védjegy	5.511	6.081
Vevőkapcsolatok	11.140	11.429

Az immateriális eszközök tárgyévi változását az alábbi tábla szemlélteti:

	Licenszek	Védjegy	Vevőkapcsolatok	Összesen
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Bekerülési érték				
Egyenleg 2024. december 31-én	<u>3.087</u>	<u>6.401</u>	<u>0</u>	<u>9.488</u>
Beszerzés	464	0	0	464
Leányvállalat vásárlása során szerzett	352	0	12.021	12.373
Csökkenés	-162	0	0	-162
Külföldi leányvállalatok ártértékelésének hatása	-51	-123	0	-174
Egyenleg 2025. június 30-án (nem auditált)	<u>3.690</u>	<u>6.278</u>	<u>12.021</u>	<u>21.989</u>
Egyenleg 2025. december 31-én	<u>3.219</u>	<u>6.081</u>	<u>12.021</u>	<u>21.321</u>
Beszerzés	160	0	0	160
Külföldi leányvállalatok ártértékelésének hatása	-200	-570	0	-770
Egyenleg 2026. június 30-án (nem auditált)	<u>3.179</u>	<u>5.511</u>	<u>12.021</u>	<u>20.711</u>

Halmozott értékcsökkenés	Licenszek millió Ft	Védjegy millió Ft	Vevőkapcsolatok millió Ft	Összesen millió Ft
Egyenleg 2024. december 31-én	1.460	0	0	1.460
Tárgyévben elszámolt amortizáció	199	0	160	359
Leányvállalat vásárlása során szerzett értékcsökkenési leírás	330	0	0	330
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	-26	0	0	-26
Egyenleg 2025. június 30-án (nem auditált)	1.963	0	160	2.123
Egyenleg 2025. december 31-én	1.471	0	592	2.063
Tárgyévben elszámolt amortizáció	317	0	289	606
Kivezetés	-3	0	0	-3
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	-80	0	0	-80
Egyenleg 2026. június 30-án (nem auditált)	1.705	0	881	2.586
Nettó érték				
Egyenleg 2025. június 30-án (nem auditált)	1.727	6.278	11.861	19.866
Egyenleg 2025. december 31-én	1.748	6.081	11.429	19.258
Egyenleg 2026. június 30-án (nem auditált)	1.474	5.511	11.140	18.125

Az immateriális javak tekintetében értékvesztés tárgyévben nem került elszámolásra.

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi hasznos élettartamok kerültek felhasználásra:

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

13. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2026. június 30-án a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	*Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%)	
			2026.06.30 (nem auditált)	2025.12.31
4 Stripe Zrt.	ingatlan bérbeadás	Magyarország	66,12	66,12
A PLUS INVEST Zrt.	ingatlan bérbeadás	Magyarország	66,12	66,12
A93 Property Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Airport City Kft.	ingatlan bérbeadás	Magyarország	100,00	100,00
AKKO Invest Nyrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	66,12	66,12
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Aspectus Architect Zrt.	építész-mérnöki tevékenység	Magyarország	100,00	100,00
Aurora Alapok Alapja	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,35	70,36
ALQ SAS	ingatlan forgalmazás	Franciaország	66,12	66,12
Báthory Utca Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
BUILDWING Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	0,00	100,00
BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Deniro Zrt.	ingatlan bérbeadás	Magyarország	66,12	66,12
EAST GATE BUSINESS PARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Ecoserwing Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Ecotrans Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Elitur Invest Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	66,12	66,12
Euréka Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
GARDEB Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,35	70,36
Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,35	70,36
Gladiátor V. Alapok Alapja	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,35	70,36
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,35	70,36
Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	53,90	53,98
Gladiátor VIII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,35	70,36
Gorba Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	0,00	100,00
Könyvespark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
KRAOT Kft. "v.a."	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Living Alapok Alapja	alapkezelés	Magyarország	36,15	50,12
LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	19,79	29,27
LIVING III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	36,15	50,12
LIVING IV. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	70,35	70,36
LIVING IX. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	lakóingatlan fejlesztés	Magyarország	36,15	50,12
LIVING V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	36,15	50,12
LIVING VI. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	36,15	50,12
LIVING VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	lakóingatlan fejlesztés	Magyarország	36,15	50,12

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	*Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%)	
			2026.06.30 (nem auditált)	2025.12.31
LIVING VIII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	lakóingatlan fejlesztés	Magyarország	36,15	50,12
LIVING X. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	lakóingatlan fejlesztés	Magyarország	100,00	50,12
LIVING-Service Kft.	építmény üzemeltetés	Magyarország	100,00	100,00
LIVING-Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00	55,00
Magnum Hungaria Invest Kft. (korábban WINASSET Kft.)	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Medius Tours Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
MOON Facility Zrt.	ingatlan bérbeadás	Magyarország	66,12	66,12
NEO Property Services Zrt.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	66,12	66,12
Park West 2 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00	55,00
PARK WEST Four Ingatlanfejlesztő Kft.	lakóingatlan fejlesztés	Magyarország	50,00	50,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROWINEMP Munkavállalói Rész tulajdonosi Program Szervezet	MRP-szervezet	Magyarország	0,00	0,00
PW3 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00	55,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
RPORT COURT Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
S-Hotel Fejlesztő Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Skylight City Kft. "v.a."	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW ARRABONA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Honvéd Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Liget Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Zrt.	üzletviteli tanácsadás, ingatlankezelés	Magyarország	100,00	100,00
TSZ DEVELOPMENT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ PORTFOLIO Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
TUDINGMA Kft. "v.a."	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00	100,00
V 45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Váci 76 Beruházás Fejlesztő Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
VÁR-Logisztika Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	66,12	66,12
WINCENTER EUROPE Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINDEVELOP PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINERSZ-ING Kft. "v.a."	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
WING IHC Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WING INTERNATIONAL Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WING Zrt.	ingatlanfejlesztés	Magyarország	95,31	95,31
WINGEUROPE Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt.	lakóingatlan fejlesztés	Magyarország	100,00	100,00
WINGLINE Vagyonkezelő Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
WINGPROP Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINGSERVE Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
WINHOST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINHUB Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	*Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%)	
			2026.06.30 (nem auditált)	2025.12.31
WINHUN PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINLOFT Ingatlanfejlesztő Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINMEGA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINPARK PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINPORT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINSZERIM Kft. "v.a."	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINSZIM Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINTSZ Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
WINWAVE Ingatlanfejlesztő Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINWENT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
WINWORKER Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
WIPNORG Kft. "v.a."	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WITORP Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
WPR Alfa Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Média Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Port Kft.	szálloda üzemeltetés	Magyarország	100,00	100,00
WPR Quartus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPROPA CENTER Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Yorven Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00	100,00
Lisala sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
12 Archicom Projekt - 127 sp.z o.o. ska	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
AD Management sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Altona Investments sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Advisory sp. z o.o.	tanácsadási szolgáltatások	Lengyelország	45,78	45,78
Service Hub Resi Sp. z o.o. (korábban: Archicom Asset Management sp. z o.o.)	könyvelés, pénzügy, adminisztráció	Lengyelország	53,62	54,07
Archicom Bowen sp. z o.o. w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o. w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Fin sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Gosford Investments sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Investment sp. z o.o. w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Jagodno sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	*Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%)	
			2026.06.30 (nem auditált)	2025.12.31
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. (beolvadással megszűnt)	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	45,78
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. (beolvadással megszűnt)	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	45,78
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Perth sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Potton sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Poznań sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Projekt 127 sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Projekt 136 sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Projekt 139 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom RW sp. z o.o. w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom S.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Sales Services sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Senja 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Services sp. z o.o.	tanácsadási szolgáltatások	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom sp. z o.o. Śląsk sp.k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Warszawa sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	*Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%)	
			2026.06.30 (nem auditált)	2025.12.31
Archicom Wrocław sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
City Space - GP Sp. z o.o. w likwidacji (előtte: City Space - GP Sp. z o.o.)	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
City Space Management Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
DKR Echo Investment sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	62,37	62,37
Archicom Kraków 2 sp. z o.o. (korábban: EASS5003 sp. z o.o.)	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	üzletviteli tanácsadás	Lengyelország	62,37	62,37
Echo - Arena Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Echo - Aurus Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	62,37	62,37
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	62,37	62,37
Echo Investment Project Management S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	62,37
Echo Investment S.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Elektrownia RE Sp. z o.o.	ingatlanfejlesztés	Lengyelország	62,37	62,37
Face2Face - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Fianar Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Galeria Nova- Archicom Projekt 127 sp.z o.o. s.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Grupa Echo Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Archicom Kraków sp. z o.o. (Haibisukasu sp. z o.o.)	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Himawari Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Warszawa 3 sp. z o.o. (Karensansui Warsaw Investment sp. z o.o.)	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Keshi sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Midpoint 71 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Mioga Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Opolska Business Park - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	62,37	62,37
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	45,78	45,78
Projekt Echo 139 - Seaford Sp. z o.o. Sp.K. (korábban: Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.)	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Beethovena - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	*Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%)	
			2026.06.30 (nem auditált)	2025.12.31
Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Projekt Echo-137 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	62,37	62,37
Pudsey Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Q22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	62,37	62,37
React - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA (előtte: React - Dagnall Sp. z o.o. SKA)	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Archicom Property Solutions sp. z o.o. (korábban: Rentierresidence sp. z o.o.)	belsőépítészeti szolgáltatások	Lengyelország	45,78	45,78
Sagittarius - "Grupa Echo" p. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	62,37	62,37
Seaford Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Selmer Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.K.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Service Hub Commercial - "Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.k.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	53,70	54,16
Service Hub sp. z o.o.	HR, IT szolgáltatások	Lengyelország	53,62	54,07
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Strood Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	62,37	62,37
Strzegomska Nowa sp. z o.o. w likwidacji	csoportfinanszírozás	Lengyelország	45,78	45,78
Swanage Sp. z o.o. w likwidacji (előtte: Swanage Sp. z o.o.)	csoportfinanszírozás	Lengyelország	62,37	62,37
Taśmowa - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA (előtte: Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. SKA)	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	62,37	62,37
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Villea Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Wołoska Development Capital Prosta Spółka Akcyjna	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	62,37	62,37
Archicom ZAM sp. z o.o. (ZAM Archicom Projekt 127 sp. o.o. sp.k.)	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	0,00	45,78
EASS5000 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
Archicom Poznań 2 sp. z o.o. (korábban: RPGZ 16 sp. z o.o.)	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	45,78
RPGZ 11 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	0,00
RPGZ 2 sp. zo.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	0,00
EASS5001 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,78	0,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	*Tulajdoni arány (Szavazati arány) (%)	
			2026.06.30 (nem auditált)	2025.12.31
Wingwert-GCP GmbH	vagyongazdálkodás	Németország	90,00	90,00
Bauwert AG	ingatlanfejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert B1/B2 GmbH & Co. KG	ingatlanfejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Berliner Straße GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert C1/C2 GmbH & Co. KG	ingatlanfejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Fidicinstraße GmbH	lakó- és irodaingatlan fejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert GÜ und Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	ingatlanfejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Management Düsseldorf II GmbH	ingatlanfejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Neues Ufer GmbH	lakó- és irodaingatlan fejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Rheingaustraße GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Segelfliegerdamm GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Storkow GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Stralau GmbH (Bauwert Invest Projekt X GmbH)	ingatlanfejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Suarezstraße Geschäftsführungsgesellschaft mbH (DaKaRo Geschäftsführungsgesellschaft mbH)	ingatlanfejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Suarezstraße GmbH & Co. KG (Bauwert Suarezstraße Liegenschaftsentwicklungs GmbH & Co. KG; DaKaRo Liegenschaftsentwicklungs GmbH & Co. KG)	ingatlanfejlesztés	Németország	48,55	48,55
Bauwert Verwaltungs GmbH	ingatlanfejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Wildau Dahmeufer GmbH	lakóingatlan fejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Wildbergplatz GmbH	lakó- és irodaingatlan fejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Birkenbuschstraße GmbH (Brillant 4289. GmbH)	saját ingatlan kezelése	Németország	54,00	54,00
Bauwert Invest Projekt XII GmbH	kereskedelmi- és lakóingatlan fejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Invest Projekt XIII GmbH	kereskedelmi- és lakóingatlan fejlesztés	Németország	54,00	54,00
Yachthafen Stralau GmbH (Bauwert Invest Projekt XI GmbH)	ingatlanfejlesztés	Németország	54,00	54,00
Bauwert Vertriebs & Service GmbH	ingatlanértékesítés és szolgáltatások	Németország	54,00	0,00
Bauwert Projektentwicklungsgesellschaft mbH	ingatlanfejlesztés	Németország	54,00	0,00

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

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

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

14. Befektetések társult és közös vállalkozásokban

A Társaság közös és társult vállalkozásai 2026. június 30-án a következők:

Vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%) 2026.06.30 (nem auditált) (2025.12.31)	Kapcsolat jellege*
WINGUEST Kft.	szálloda üzemeltetés	Magyarország	50,00 (50,00)	KV
Berea Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
Hotel Kraków Młyńska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
Hotel Kraków Zabłocie Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
Hotel Poznań Dmowskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
Hotel Warszawa Wołoska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
Hotel Wrocław Bardzka Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
M2 Biuro Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
M2 Hotel Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
Pimech Invest Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
Project Towarowa 22 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
Projekt Browarna sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	25,18 (25,18)	KV
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R Kraków JPil Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
R4R Leasing Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R Poland Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R RE Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R SPV 10 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
R4R Warszawa Opaczewska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (18,71)	KV
Rosehill Investments Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
SGE JVco SARL	vagyonkezelés	Luxemburg	18,71 (18,71)	KV

Vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%) 2026.06.30 (nem auditált) (2025.12.31)	Kapcsolat jellege*
SGE Operating company Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 1 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 1 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 2 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 2 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 3 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 3 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 4 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 4 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 5 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 5 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 6 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 6 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 7 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 7 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 8 SARL	lakóingatlan bérbeadás	Luxemburg	18,71 (18,71)	KV
SGE Propco 8 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
AFI TOWER SP. Z O.O. (korábban: Talea Sp. z o.o.)	tanácsadás	Lengyelország	18,71 (18,71)	KV
R4R Kraków Wiślicka Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (0,00)	KV
Portella Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	18,71 (0,00)	KV

* TV = társult vállalkozás, KV = közös vállalkozás

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

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

Társult vállalkozások

A Csoport sem 2026. június 30-án, sem 2025. december 31-én nem rendelkezett társult vállalkozással.

Közös vállalkozások

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Forgóeszközök	106.704	319.392
Befektetett eszközök	360.434	360.681
Eszközök összesen	467.138	680.073
Rövid lejáratú kötelezettségek	30.190	154.416
Hosszú lejáratú kötelezettségek	202.736	277.203
Kötelezettségek összesen	232.926	431.619
Nettó eszközök	234.212	248.454
A Csoport részesedése közös vállalkozásainak nettó eszközeiből	71.875	76.043
	2026. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)	2025. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft
Összes árbevétel és befektetési célú bevétel	8.527	15.130
Tárgyidőszaki eredmény összesen	9.010	-322
A Csoport részesedése közös vállalkozásainak eredményéből	3.000	-82

A Csoport megvizsgálta a közös vállalkozásait, hogy fennáll-e olyan objektív bizonyíték, amely értékvesztés elszámolását indikálná. 2026 első félévében a Csoport értékvesztést a közös vállalkozások esetében nem számolt el.

15. Készletek

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Lakóingatlan fejlesztés aktivált költségei	394.534	392.205
Lakóingatlan fejlesztési céllal tartott telek	107.838	115.114
Áruk	283	281
Alapanyagok	136	140
	<u>502.791</u>	<u>507.740</u>

16. Vevők és egyéb követelések

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Vevőkövetelések	14.406	25.145
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-2.055	-3.133
	<u>12.351</u>	<u>22.012</u>
Aktív időbeli elhatárolások	7.635	3.885
Kedvezményes időszakra jutó vételár elhatárolás	371	396
ÁFA követelés	6.577	12.022
Adott előleg, foglaló	7.262	4.652
Osztalék előleg	0	1.029
Egyéb adó- és járulék követelések	448	490
Engedményezésből eredő követelés	9	7
Részesedéssel kapcsolatos követelés	16	60
Ingatlan értékesítésből származó követelés	4.389	4.572
Egyéb nem jelentős követelések	1.089	578
	<u>27.796</u>	<u>27.691</u>
	<u>40.147</u>	<u>49.703</u>

17. Felhalmozott eredmény

	2026. első félév (nem auditált)	2025. első félév (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft
Nyitó egyenleg (december 31.)	153.148	163.819
A Társaság tulajdonosaira jutó eredmény	-4.741	-15.253
Más devizában kimutatott leányvállalatok átváltási tartalékának visszaforgatása eredménybe	-19	0
Osztalékfizetés	-5.280	-4.490
Záró egyenleg (június 30.)	143.108	144.076

A 2025. év után az Igazgatóság 4.000 millió Ft osztalék kifizetéséről határozott a Csoport tulajdonosai részére.

Az 50 darab A sorozatú részvény kapcsán az 1 részvényre jutó osztalék 80 millió Ft/részvény.

18. Tartalékok

	2026. első félév (nem auditált)	2025. első félév (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft
Nyitó egyenleg (december 31.)	3.180	1.323
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	266	-544
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-20	49
Záró egyenleg (június 30.)	3.230	828

A kamat-swap ügyletek értéke 2026 első félévében 266 millió Ft-tal növekedett, ennek következtében a hozzá kapcsolódó halasztott adó 20 millió Ft-tal csökkentette a tartalékok értékét.

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

19. Nem ellenőrző részesedések

	Megjegyzések	2026. első félév (nem auditált) millió Ft	2025. első félév (nem auditált) millió Ft
Nyitó egyenleg (december 31.)		122.476	127.864
Tőkeemelés		28	475
Tőkeleszállítás		0	-1.141
Nem ellenőrző részesedés után fizetett osztalék		-8.594	-3.072
Nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény		-7.125	-10.532
Leányvállalat megszerzése	28	0	7.454
Záró egyenleg (június 30.)		106.785	121.048

20. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

	2026. június 30. (nem auditált) millió Ft	2025. december 31. millió Ft
Bankhitelek	321.265	397.611
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök	51.450	54.770
Tartozások kötvénykibocsátásból	377.246	319.086
Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	25.196	27.807
Nyereségmegosztásból származó kötelezettség	97	105
	775.254	799.379
Rövid lejáratú	185.226	231.876
Hosszú lejáratú	590.028	567.503
	775.254	799.379

A bankhitelek jellemzően referencia-kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitelek. A referencia-kamatláb a magyar forintban felvett hitelek esetében a Magyar Nemzeti Bank által közzétett aktuális kamatláb, a devizahitelek vonatkozásában az euróban felvett hitelek esetében EURIBOR, míg a zloty-ban felvett hitelek referencia-kamatlába a WIBOR. A hitelszerződések hosszú lejáratúak, futamidejük jellemzően 2 és 10 év között változik. A hitel futamideje alatt teljesítendő általános kovenáns a hitel ingatlanhoz viszonyított értéke, melyek szerződött minimum értékét a Csoport az érintett hitelek esetében teljesítette.

A bankhitelek fedezete a hitelekkel finanszírozott ingatlanokon bejegyzett jelzálog, árbevétel engedményezés, üzletrészen alapított jelzálogjog.

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

A kamattámogatott kötvények kapcsán bizonyos esetekben a kezdeti valós érték eltért a tranzakciós ártól. Ezt a különbséget a Csoport a kötvények amortizált bekerülésének részeként, a „Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból” soron jeleníti meg. 2026. június 30-án az eredményben még el nem számolt különbszet 6.821 millió Ft (2025.12.31: 2.839 millió Ft).

Az Anyavállalat esetében a hitelminősítést a Scope Ratings GmbH (Hitelminősítő) végzi. A Hitelminősítő 2025. július 4-én elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen fenntartotta a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.

A Csoport kötvényállománya 2026.06.30-án

Kötvény megnevezése	ISIN kód	Devizanem	Kibocsátás dátuma	Lejárat dátuma	Kamatláb	Tőketörlesztés ütemezése
WINGHOLDING 2030/I	HU0000359666	HUF	2020.05.20	2030.05.20	FIX 3,5%	Amortizálódó
WINGHOLDING 2031/I	HU0000360805	HUF	2021.09.22	2031.09.22	FIX 3%	Amortizálódó
WINGHOLDING 2032/I	HU0000361357	HUF	2022.02.17	2032.02.17	FIX 5%	Amortizálódó
WINGHOLDING 2026/I	HU0000362728	EUR	2023.06.29	2026.09.29	FIX 5%	Lejáratkor
WINGHOLDING 2027/I	HU0000363734	EUR	2024.04.02	2027.04.02	FIX 8,9%	Lejáratkor
WINGHOLDING 2028/I	HU0000365333	EUR	2025.05.08	2028.05.08	FIX 6,75%	Lejáratkor
WINGHOLDING 2029/I	HU0000366281	EUR	2026.02.16	2029.02.16	FIX 6%	Lejáratkor
WING INTERNATIONAL 2036/I	HU0000366448	EUR	2026.03.31	2036.03.31	FIX 3,19%	Amortizálódó
1I/2022	PLO017000079	PLN	2022.12.08	2027.12.08	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
O sorozat kibocsátás	PLECHPS00365	PLN	2022.10.14	2026.09.06	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
P/P2 kibocsátás	PLECHPS00373	PLN	2023.07.31	2027.06.28	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
3I/2023	PLO017000095	EUR	2023.10.27	2028.10.27	FIX 7,4%	Lejáratkor
R sorozat kibocsátás	PLECHPS00381	PLN	2023.12.08	2027.11.15	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
2I/2023	PLO017000087	PLN	2023.05.24	2028.05.24	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
4I/2024	PLO017000103	PLN	2024.02.27	2029.02.27	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
5I/2024	PLO017000111	PLN	2024.05.14	2029.05.13	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
S/S2 sorozat kibocsátás	PLECHPS00399	PLN	2024.02.26	2028.01.31	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
T sorozat kibocsátás	PLECHPS00415	PLN	2024.05.21	2028.04.25	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
6I/2024	PLO017000129	PLN	2024.08.01	2029.08.01	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
M8/2023	PLO221800116	PLN	2023.11.07	2027.02.08	Wibor 3M + felár	Lejáratkor
M9/2024	PLO221800124	PLN	2024.03.01	2027.06.01	Wibor 3M + felár	Lejáratkor
M10/2024	PLO221800132	PLN	2024.06.19	2028.06.19	Wibor 3M + felár	Lejáratkor
M11/2025	PLARHCM00172	PLN	2025.03.14	2029.03.14	Wibor 3M + felár	Lejáratkor
8I/2026	PLO017000152	PLN	2026.06.11	2029.02.27	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
10I/2026	PLO017000145	PLN	2026.06.11	2029.08.01	Wibor 6M + felár	Lejáratkor
7 I sorozat kibocsátás	PLO017000137	EUR	2026.06.10	2028.10.27	FIX 5,9%	Lejáratkor

A Csoport kötvénymozgásai a tárgyévben:

ISIN kód	Deviza	Nyitó állomány			Záró állomány		Nyitó állomány 2026.01.01 millió Ft	Záró állomány 2026.06.30 (nem auditált) millió Ft
		2026.01.01	Kibocsátás	Lejárat	2026.06.30 (nem auditált)			
		Deviza			Deviza			
		Névérték				Amortizált bekerülési érték		Amortizált bekerülési érték
HU0000359666	HUF	54.700.000.000	0	0	54.700.000.000	50.038		43.717
HU0000360805	HUF	25.300.000.000	0	0	25.300.000.000	25.067		25.493
HU0000361357	HUF	9.000.000.000	0	0	9.000.000.000	9.217		9.006
HU0000362728	EUR	4.400.000	0	0	4.400.000	1.737		1.562
HU0000363734	EUR	50.030.000	0	0	50.030.000	20.476		18.093
HU0000365333	EUR	65.139.000	0	0	65.139.000	26.143		23.311
HU0000366281	EUR	0	34.800.000	0	34.800.000	0		12.552
HU0000366448	EUR	0	200.000.000	0	200.000.000	0		71.295
PLO017000079	PLN	180.000.000	0	0	180.000.000	16.347		14.856
PLECHPS00332	PLN	50.000.000	0	-50.000.000	0	4.706		0
PLECHPS00340	PLN	40.000.000	0	-40.000.000	0	3.703		0
PLECHPS00357	PLN	40.000.000	0	-40.000.000	0	3.624		0
PLECHPS00365	PLN	25.000.000	0	0	25.000.000	2.334		2.115
PLECHPS00373	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000	4.505		4.103
PLO017000095	EUR	43.000.000	0	-38.000.000	5.000.000	16.455		1.794
PLECHPS00381	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000	4.542		4.131
PLO017000087	PLN	140.000.000	0	0	140.000.000	12.684		11.534
PLO017000103	PLN	100.000.000	0	-76.450.000	23.550.000	9.248		1.997
PLO017000111	PLN	100.000.000	0	0	100.000.000	9.064		8.233
PLECHPS00399	PLN	140.000.000	0	0	140.000.000	13.006		11.792
PLECHPS00415	PLN	60.000.000	0	0	60.000.000	5.448		4.969
PLO221800116	PLN	210.000.000	0	0	210.000.000	19.145		17.385
PLO221800124	PLN	168.000.000	0	0	168.000.000	15.190		13.798
PLO221800132	PLN	190.000.000	0	0	190.000.000	17.029		15.461
PLO017000129	PLN	200.000.000	0	-72.200.000	127.800.000	18.557		10.881
PLARHCM00172	PLN	120.000.000	0	0	120.000.000	10.821		9.811
PLO017000152	PLN	0	76.450.000	0	76.450.000	0		6.278
PLO017000145	PLN	0	200.000.000	0	200.000.000	0		16.461
PLO017000137	EUR	0	47.000.000	0	47.000.000	0		16.618

21. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek		
Kamat-swap ügyletek	94	411
Saját tőkének nem minősülő befektetési jegyek	41.569	34.482
Függő vételár	533	578
Halasztott vételár	21.825	21.933
	64.021	57.404
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek rövid lejáratú része	582	236
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek hosszú lejáratú része	63.439	57.168
	64.021	57.404

A Saját tőkének nem minősülő befektetési jegyek névértéke 2026. június 30-án 39.234 millió Ft, melyből a 2026 első félévi kibocsátás 7.000 millió Ft. A kibocsátott befektetési jegyek kapcsán – meghatározott feltételek mentén – fennáll a visszaváltási kötelezettség, így az IAS 32 Pénzügyi instrumentumok: bemutatás standarddal összhangban kötelezettségként, valós értéken kerülnek bemutatásra.

A Bauwert AG a 2023. április 20-ai akvizíciót megelőzően – 2022. július 1-jén – vásárolt egy területet, melynek kapcsán a vételár kifizetése még nem vált esedékessé, ehhez kapcsolódóan 2026. június 30-án 21.825 millió Ft (2025.12.31: 21.933 millió Ft) halasztott vételár fizetési kötelezettséget mutat ki.

22. Céltartalékok

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék	3.024	2.945
Egyéb céltartalék	1.440	2.297
	4.464	5.242
Rövid lejáratú	3.023	3.663
Hosszú lejáratú	1.441	1.579
	4.464	5.242

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

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

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

23. Egyéb kötelezettségek

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució	15.422	17.100
Osztalék kötelezettség	4.814	0
Díjmentes vagy kedvezményes időszakkal kapcsolatos kötelezettség (master lease)	3.554	3.953
Vevői szerződésből származó fit-out kötelezettség	1.723	1.891
Egyéb kötelezettségek	3.783	3.726
	<u>29.296</u>	<u>26.670</u>
Rövid lejáratú	21.866	18.207
Hosszú lejáratú	7.430	8.463
	<u>29.296</u>	<u>26.670</u>

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

24. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Szállítói tartozások	23.426	30.036
Költségek passzív időbeli elhatárolása	7.265	4.930
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	5.143	4.998
Adó-, illeték- és járulék kötelezettségek	4.862	6.274
Fizetendő munkavállalói juttatások (lásd 26.3 számú megjegyzés)	1.260	1.465
Egyéb nem jelentős kötelezettségek	1.505	1.063
	<u>43.461</u>	<u>48.766</u>

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

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

25. Pénzügyi instrumentumok

25.1 A tőkekockázat kezelése

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből (a Megjegyzések 20. pontjában bemutatott, a készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat, az eredménytartalékot és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

25.1.1 Az idegen tőke aránya

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Idegen tőke (i)	775.254	799.379
Készpénz és bankszámlák	-105.682	-78.840
Nettó idegen tőke	669.572	720.539
Saját tőke (ii)	256.422	290.094
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	38,3%	40,3%

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

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

25.2 Lényeges számviteli politikák

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

25.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	105.682	78.840
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	40.581	35.149
Kölcsönök és követelések	39.529	64.703
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (FVTPL)		
Cash flow fedezeti ügylet	1.781	1.824
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek		
Lízingkötelezettségek	25.196	27.807
Bankhitelek	321.265	397.611
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök	51.450	54.770
Tartozások kötvénykibocsátásból	377.246	319.086
Nyereségmegosztásból származó kötelezettség	97	105
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek (FVTPL)		
Saját tőkének nem minősülő befektetési jegyek	41.569	34.482
Függő vételár	533	578
Halasztott vételár	21.825	21.933
Cash flow fedezeti ügylet	94	411

25.4 Pénzügyi kockázatkezelési célok

A Csoport nyomon követi és kezeli a Csoport tevékenységéhez kapcsolódó pénzügyi kockázatokat olyan belső kockázati jelentések segítségével, amelyek a kockázatokat azok valószínűsége és nagyságrendje alapján elemzik. Az ilyen kockázatok közé a piaci kockázat (devizakockázat, kamatlábckockázat), a hitelezési kockázat, a likviditási kockázat tartozik. A vezetés rendszeresen értékeli a kockázatkonzentrációkat. A koncentrációkat a vezetés úgy határozza meg, hogy melyek azok a pénzügyi instrumentumok, amelyek közös jellemzőkkel bírnak, és amelyekre a gazdasági vagy egyéb feltételek változásai hasonlóan hatnak. Közös jellemzőnek minősül a kitettség pénzneme vagy a kamatozás módja (változó kamatozású instrumentumok).

25.5 A devizakockázat kezelése

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

25.6 A kamatkockázat kezelése

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

		adatok millió Ft-ban		
Fordulónap	Könyv szerinti érték	Megjelenítés a pénzügyi helyzet kimutatásban	Valós értékben bekövetkezett változás nyereség/-veszteség	Nominális érték
2026.06.30	1.781	Egyéb pénzügyi eszközök	266	93.971
	95	Egyéb pénzügyi kötelezettségek		
2025.12.31	1.824	Egyéb pénzügyi eszközök	-43	105.225
	404	Egyéb pénzügyi kötelezettségek		

A cash flow hedge ügyletek valós értéke az EURIBOR referencia-kamatláb 1%-os változásának hatására 1.940 millió Ft-tal változna.

25.7 A likviditási kockázat kezelése

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

25.8 A pénzügyi instrumentumok valós értéke

Kamattámogatott kötvények

A kamattámogatott kötvényektől eltekintve az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok bekerülési értéke észszerűen közelíti azok valós értékét, ezért az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke nem kerül közzétételre. A kamattámogatott kötvények esetében az amortizált bekerülési értéket és a valós értéket az alábbi táblázat mutatja be:

	2026. június 30. (nem auditált)		2025. december 31.	
	millió Ft		millió Ft	
	Amortizált bekerülési érték	Valós érték	Amortizált bekerülési érték	Valós érték
Kamattámogatott kötvények	149.510	139.109	84.323	77.381

26. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

26.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók eredményét és a kapcsolt felekkel kapcsolatos mérlegben szereplő egyenlegeket az alábbi táblázat tartalmazza. Az egyéb kapcsolt vállalkozások között a kulcspozícióban lévő vezetők olyan közvetlen vagy közvetett vállalatai szerepelnek, amelyek a konszolidációba nem kerülnek bevonásra.

	Megjegyzés	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
		millió Ft	millió Ft
Anyavállalat részére nyújtott kölcsönök		0	0
Egyéb kapcsolt vállalatok részére nyújtott kölcsönök		0	2.493
Közös vállalkozások részére nyújtott kölcsönök		23.401	38.199
Kulcspozícióban lévő vezetők részére nyújtott kölcsönök		0	0
Anyavállalattól kapott kölcsönök	20	20.569	22.228
Egyéb kapcsolt vállalatoktól kapott kölcsönök	20	28.249	30.154
Közös vállalkozásoktól kapott kölcsönök	20	430	0
Kulcspozícióban lévő vezetőktől kapott kölcsönök	20	2.278	2.401
Anyavállalattal szembeni vevő és egyéb követelések		0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szembeni vevő és egyéb követelések		171	117
Közös vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések		877	1.718
Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szembeni vevő és egyéb követelések		8	9
Anyavállalattal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség		2.500	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség		129	227
Közös vállalkozásokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség		1.178	137
Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség		2.277	1.657

	2026. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)	2025. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft
Anyavállalattól származó bevétel	11	11
Egyéb kapcsolt vállalatoktól származó bevétel	858	250
Társult vállalkozásoktól származó bevétel	0	71
Közös vállalkozásoktól származó bevétel	3.480	5.595
Kulcspozícióban lévő vezetőktől származó bevétel	1	68
Anyavállalattal szemben felmerülő ráfordítások	670	712
Egyéb kapcsolt vállalattal szemben felmerülő ráfordítások	197	979
Társult vállalkozásokkal szemben felmerülő ráfordítások	0	2.480
Közös vállalkozásokkal szemben felmerülő ráfordítások	3.639	216
Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben felmerülő ráfordítások	0	51

26.2 Kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

	2026. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)	2025. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált)
	millió Ft	millió Ft
Anyavállalat Igazgatósága	18	20
Anyavállalat Felügyelő Bizottsága	17	16
Leányvállalatok kulcspozícióban lévő vezetői	1.304	1.453
	<u>1.339</u>	<u>1.489</u>
A fentiekből összesen:		
rövid távú munkavállalói juttatás	1.339	1.489
munkaviszony megszűnése utáni juttatás	0	0
egyéb, hosszú távú juttatás	0	0
végkielégítés	0	0
részvényalapú kifizetés	0	0

A Csoport kulcspozícióban lévő vezetőnek a WINGHOLDING Zrt. Igazgatóságának és Felügyelő Bizottságának tagjait, a Wing Zrt. menedzsmentjét, Igazgatóságát, Felügyelő Bizottságát, valamint a leányvállalatok vezető tisztségviselőit tekinti, beleértve a leányvállalatok Igazgatósági tagjait, Felügyelő Bizottságainak tagjait, valamint a leányvállalatok menedzsmentjét.

A kulcspozícióban lévő vezetők és az Igazgatóság tagjai összesen 165.477 db WING Zrt. által kibocsátott dolgozói részvénnel, illetve 16.384.084 db Echo Investment S.A. részvénnel rendelkeznek. A kulcspozícióban lévő vezetők közül 4 fő résztvevő a 26.3. számú megjegyzésben bemutatott Munkavállalói Résztulajdonosi Programban.

26.3 Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások

Átlagos statisztikai állományi létszám

A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2026 I. félévében 1.940 fő, melyből a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 665 fő, a Wingwert-GCP GmbH és leányvállalatai létszáma 79 fő volt.

Juttatási programok

a) Magyarország

A Csoport tagja a WING Zrt. 2018. év folyamán Munkavállalói Résztulajdonosi Programot (MRP) indított, amely pénzeszközben teljesített részvényalapú kifizetési ügyletnek minősül. A felmerült kötelezettséget a kötelezettség valós értékén kell értékelni a Csoport valamennyi beszámolási időszak végére és a valós érték változások az adott időszak eredményében kerülnek elszámolásra. A Csoport a 2026. június 30-án végződő félév eredményében az MRP részére juttatott törzsrészvényekkel várható kifizetések kapcsán 145 millió Ft összeget számolt el a tárgyévi eredmény terhére a munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások között.

A kifizetés feltétele, hogy a WING Zrt. teljesítménye a Munkavállalói Résztulajdonosi Program hatályban lévő javadalmazási politikában meghatározott eredményességi mutatókat elérje vagy meghaladja.

A kifizetés valós értéke a Munkavállalói Résztulajdonosi Program részére juttatott WING Zrt. részvények fordulónapi értéke alapján kerül meghatározásra.

b) Lengyelország

A Csoport több hosszú távú ösztönző megállapodást kötött vezető beosztású munkavállalókkal, amelyek osztalék alapú teljesítményméréshez, illetve részvényárfolyam-alakuláshoz kapcsolódnak.

1. Osztalék-alapú hosszútávú ösztönző program (2025-2029)

- A juttatás összege a 2025 utáni időszakban kifizetett osztalékok mértékétől függ.
- A bónusz százalékos tényező alapján kerül meghatározásra, melynek felső határa 120%.
- A jogosultság megszerzése éves ütemben, 20%-os lépcsőkben történik (2025-2029).
- Részvényben kerül rendezésre, de kivételes esetben pénzbeli kifizetés történik.

2. Leányvállalati részvényalapú program (2025-2029)

- 371.000 db meglévő részvény került megvásárlásra kedvezményes áron.
- A program célja a teljesítmény ösztönzése és a kulcsemberek megtartása.

3. Jegyzési jogok (warrantok)

- Éves részletekben, összesen 337.000 db új részvény jegyezhető (2025. december 31-i állapot alapján az 0,58% Archicom részesedést testesít meg).
- Feltételek: éves pénzügyi célok teljesítése és folyamatos együttműködés.

27. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Készpénz és bankbetétek	105.682	78.840
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	40.581	35.149
	146.263	113.989

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

28. Leányvállalatok felvásárlása

A Csoport 2026. I. felében az alábbi társaságok felett szerzett ellenőrzést:

Társaság neve	Fő tevékenység	Akvizíció dátuma	Tárgyévben megszerzett tulajdoni és szavazati arány	Összes tulajdoni és szavazati arány	Felvásárlás ellenértéke
			%	%	millió Ft
Váci 76 Beruházás Fejlesztő Kft.	ingatlan forgalmazás	2026.06.24	100,00	100,00	15.230
Egyedileg nem jelentős leányvállalatok	ingatlan forgalmazás	2026.03.17 2026.06.16 2026.06.16	100,00	100,00	2
Felvásárlás során fizetett ellenérték					15.232
Megvásárolt pénzeszközök értéke					1.656
Felvásárlás nettó ellenértéke					13.576
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor					13.576

A Csoport egyik leányvállalata, a WITORP Ingatlanfejlesztő Kft. Üzletrész Adásvételi Szerződést kötött a Váci 76 Beruházásfejlesztő Kft. üzletrészei 100%-ának megvásárlása tárgyában. Az adásvételi tranzakció 2026. június 24-én a függő feltételek teljesülését követően sikeresen lezárult. A tranzakció zárásával a Csoport tulajdonába került a természetben 1132 Budapest, Váci út 76. szám alatt található Capital Square Irodaház.

A Csoport az IFRS 3 Üzleti kombinációk standardban meghatározott koncentrációs teszt alkalmazásával megállapította, hogy a Váci 76 Kft. megszerzése nem minősül üzleti kombinációnak, ezért a tranzakció eszközfelvásárlásként került elszámolásra. A tranzakció keretében megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek a vételár-allokáció céljából kerültek értékelésre.

A Váci 76 Kft. kapcsán megszerzett eszközöket és átvállalt kötelezettségeket az alábbi táblázat szemlélteti:

	Váci 76 Kft.
Tárgyi eszközök	23
Befektetési célú ingatlanok	20.920
Befektetett eszközök	20.943
Vevők és egyéb követelések	691
Készpénz és bankszámlák	1.655
Forgóeszközök	2.346
Értékesítésre tartott eszközök	0
Összes eszköz	23.289
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	7.002
Céltartalékok	90
Hosszú lejáratú kötelezettségek	7.092
Szállítók és egyéb kötelezettségek	174
Adókötelezettségek	71
Egyéb kötelezettségek	722
Rövid lejáratú kötelezettségek	967
Összes kötelezettség	8.059
Nettó eszközök	15.230
Ellenérték	15.230
Goodwill/-Előnyös vételen elért nyereség	0

A felvásárolt leányvállalatok eredményét és árbevételét az alábbi táblázat szemlélteti:

	millió Ft
Tárgyévi konszolidált időszakra jutó árbevétel	27
Tárgyévi konszolidált időszakra jutó átfogó eredmény	10

Amennyiben a fent említett tranzakciókra 2026. január 1-jén került volna sor 1.523 millió Ft árbevétellel és 600 millió Ft eredménnyel járultak volna hozzá a Csoport konszolidált teljesítményéhez.

A Csoport az egyedileg nem jelentős felvásárlások keretében a következő vállalatokban szerzett részesedést: RPGZ 11 sp. z o.o., RPGZ 2 sp. z o.o., EASS5001 sp. z o.o.. A felsorolt felvásárlások eszközfelvásárlásnak minősülnek.

29. Leányvállalatok értékesítése

A Csoport 2026 első félévében értékesítette a Winworker Kft., az Echo Investment Project Management S.R.L. és Archicom ZAM sp. z o.o. leányvállalataiban lévő részesedéseinek 100%-át. A tranzakciók eredményeként a Csoport elvesztette az irányítást mind a három leányvállalat felett.

Az értékesítések során kapott teljes ellenérték 76 millió Ft, melyből 1 millió Ft halasztott vételárkövetelés. A nettó eszközök értéke, amelyek felett a Csoport elvesztette az irányítást 9 millió Ft, ebből 114 millió Ft forgóeszköz és 105 millió Ft rövid lejáratú kötelezettségek. A leányvállalatok értékesítésén elért nyereség 85 millió Ft, mely teljes egészében a folytatódó tevékenység eredményében került elszámolásra. A nettó cash flow hatás 23 millió Ft.

30. Beszámolási időszakot követő események

Tájékoztató hitelminősítésről

2026. július 3-án a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) („Hitelminősítő”) elvégezte a Wingholding Zrt. („Kibocsátó”) hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Hitelminősítő a felülvizsgálat eredményeképpen megerősítette a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adóssághoz (kötvény) rendelt B+ minősítést. A Hitelminősítő a Kibocsátó hitelminősítésének kilátásait negatívról stabilra módosította.

Tájékoztató felügyeleti határozatról

2026. július 21-én a WINGHOLDING Zrt. („Kibocsátó”) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 55. §, továbbá a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 4. melléklete alapján fennálló rendkívüli tájékoztatói kötelezettségének az alábbiakban tesz eleget: A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a 2026. július 14. napján kelt H-PJ-III-B-19/2026. számú Határozatával a Kibocsátó feletti folyamatos felügyelet gyakorlása keretében az alábbiakról rendelkezett:

I. Az MNB – a Határozat indokolásának I-III. pontjaiban megállapított jogszabálysértések miatt – figyelmezteti a Kibocsátót, hogy a jövőben az éves jelentés összeállítása során maradéktalanul tegyen eleget valamennyi vonatkozó jogszabályi kötelezettségének, valamint az MNB határozatában foglalt kötelezésnek.

II. Az MNB a Vizsgálat során feltárt, a Határozat indokolásának I.1. pontjában megállapított jogszabálysértés miatt összesen 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint felügyeleti bírság megfizetésére kötelezi a Kibocsátót.

KPMG székház

A WINGHOLDING Zrt. („Kibocsátó”) leányvállalata, a Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt Living X. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon (továbbiakban: „Alap”) keresztül 2026. április 17-én adásvételi szerződéssel megvásárolta az ingatlan-nyilvántartásban Budapest belterület 27861 hrsz., természetben Budapest 1134 Váci út 39. szám alatt található 1.961 m² területű telek ingatlanát. Az Alap az ingatlan irodafejlesztés céljából vásárolta meg és 2026. július 21-én hosszú távú bérleti szerződés került megkötésre a KPMG-vel. A megállapodás alapján az ingatlanon a KPMG egyedi igényeire szabott, több mint 8.000 négyzetméteres irodaház valósul meg, amelynek kizárólagos bérlője a KPMG lesz. A projekt kivitelezése várhatóan 2027-ben kezdődik, az épület tervezett átadása 2029 őszén várható. A fejlesztés a budapesti irodapiacra ritkának számító, úgynevezett build-to-suit konstrukcióban valósul meg: a teljes épületet a KPMG hosszú távú működési, munkaszervezési és üzleti igényeire szabják. A közel 1100 munkatárs számára készülő, hétszintes székházban egyebek mellett egy 300 fő befogadására alkalmas konferenciaterem, nagyméretű zöld belső kert és önálló tárgyalószint kap helyet.

Ingatlan akvizíció és finanszírozás

A WINGHOLDING Zrt. közvetett tulajdonában álló WINHOST Kft. (cégjegyzékszáma: 01-09-435544) Adásvételi Szerződést kötött a természetben Budapest VIII. kerület, Hungária krt. – Stróbl Alajos u. – Százados út – Hős utca által határolt területen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 19.068 m² nagyságú belterületi iroda és beépítetlen terület besorolású ingatlanok megvásárlására. 2026. július 30-án az adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését követően sikeresen lezárult úgy, hogy a WINHOST Kft. vevőkijelölési jogának gyakorlása következtében a (i) WINHOST Kft. megvásárolta a 1087 Budapest, Hungária körút 30/A szám alatti irodaház ingatlanát, továbbá a Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt (ii) LIVING XI. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon keresztül adásvételi szerződéssel megvásárlásra került a 1087 Budapest, Százados út 16/B szám alatti telek ingatlan, és a (iii) LIVING XII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon keresztül adásvételi szerződéssel megvásárlásra kerültek a 1087 Budapest Százados út 16/A, valamint a 1087 Budapest, Hungária körút 30/B szám alatti telek ingatlanok. A WINHOST Kft. az általa megvásárolt irodaház ingatlan akvizíció finanszírozására a K&H Bank Zrt.-től 17.735.195,- EUR összegű hitelt vett fel.

Székhely változás

2026. szeptember 1-jével a Wingholding Zrt. székhelye megváltozott: 1097 Budapest, Albert Flórián út 10.

NKP kamatfizetés

A Wingholding Zrt. által a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott WNKP 2031/I elnevezésű, HU0000360805 ISIN azonosítójú kötvényhez kapcsolódó 2026-os évre vonatkozó tőke és kamatfizetési kötelezettségének 2026. szeptember 22. napján eleget tett az Információs Dokumentumban rögzített feltételeknek megfelelően.

Ingatlan értékesítés

2026. július 30-án az AKKO Invest Nyrt. rendkívüli tájékoztatásban és sajtóközleményben tájékoztatta a befektetőket, hogy az A Plus Invest Zrt. előszerződést kötött a Budapest XII., Őzike út 14. alatti ingatlan 1/3 hányadának értékesítésére (zárás legkésőbb 2027. január 31.), az ALQ SAS pedig aznap – zárással együtt – eladta az Antibes-i, korábban „Le Cyrano” egykori szálloda projektet, a további jelentős értéknövekedési potenciállal nem bíró és a Társaság további tevékenységi fókuszába nem illő ingatlanok értékesítésére és a források üzletfejlesztésbe forgatására épülő stratégia jegyében.

Jelzálogbejegyzés

Az Echo Investment S.A. 2026. július 1-jén megállapodást kötött a Bank Pekao S.A.-val, amelynek keretében a krakkói Wita BC ingatlanra 53.175.000 EUR, 15.900.000 PLN és 6.000.000 PLN összegű jelzálogjogok kerülnek bejegyzésre.

Megállapodás hosszú távú ösztönző bónuszról

Az Echo Investment S.A. 2026. július 9-én megállapodást kötött Rafał Mazurczakkal, az Igazgatóságának alelnökével a hosszú távú bónusz formájában nyújtott kiegészítő ösztönző javadalmazás feltételeiről.

Megújuló hitelkeret-szerződés

2026. szeptember 9-én az Echo Investment S.A. megújuló hitelkeret-szerződést írt alá az Alior Bank S.A.-val 70.000.000 PLN összegben, kétéves időtartamra. A hitelkeret-szerződés felváltotta az Alior Bank S.A.-val korábban kötött, 30.000.000 PLN összegű hitelkeret-szerződést. A hitel változó kamatozású, a kamat mértéke a referencia-kamatláb (WIBOR 3M) és a banki kamatfelár összege.

Kötvénykibocsátási program

Az Archicom S.A. igazgatósága 2026. szeptember 23-án új, legfeljebb 800 millió PLN keretösszegű kötvénykibocsátási programot hozott létre. Az új program keretében a társaság fedezetlen, zérókuponos, illetve fix vagy változó kamatozású kötvénysorozatokat bocsáthat ki, amelyek akár a Varsói Értéktőzsde alternatív piacára (Catalyst) is bevezethetők.

A program szervezésére és lebonyolítására az IPOPEMA Securities S.A. kapott megbízást. Ezzel párhuzamosan az Archicom megszünteti az új kibocsátásokat a korábbi kötvényprogramja keretében, ugyanakkor a már forgalomban lévő kötvények feltételei és a hozzájuk kapcsolódó jogok, kötelezettségek változatlanul fennmaradnak.

31. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

	2026. június 30. (nem auditált)	2025. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Harmadik felek felé fennálló függő kötelezettségek		
- garanciák és biztosítékok	19.639	21.574
- folyamatban lévő bírósági eljárások	981	1.521
	<u>20.620</u>	<u>23.095</u>

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