

## WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

100 000 000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2024-2025. évi Kötvényprogram” kötvényprogramjának keretében kibocsátásra kerülő

35.000.000 EUR össznévértékű

### WINGHOLDING 2027/I Kötvénye

A jelen dokumentum a benne ismertetett Kötvények kibocsátásához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az Alaptájékoztatóval és annak kiegészítéseivel együtt értelmezendő a jelen Végleges Feltételek elkészítésére minden egyes kibocsátás esetén sor kerül, az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2017/1129 rendelet („Prospektus Rendelet”) alkalmazásának céljából.

Az itt használt fogalmak a 2024. január 25. napján kelt Alaptájékoztatóban szereplő Kötvényfeltételek alkalmazása érdekében kerülnek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek az Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Végleges Feltételek a Prospektus Rendelet 8. cikk (5) bekezdésének megfelelően legkésőbb a forgalomba hozatal kezdőnapját megelőző napon közzétételre kerül, illetve elektronikus formában elérhető a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a Budapesti Értéktőzsde honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) az MNB által működtetett honlapon ([kozvetetelek.mnb.hu](http://kozvetetelek.mnb.hu)), illetve amennyiben a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsdén kívül más szabályozott piacra is bevezeti, úgy a kapcsolódó szabályozott információk ezen szabályozott piac által előírt helyen és módon is közzétételre kerülnek.

Az Alaptájékoztatót és annak kiegészítéseit a Kibocsátó a Prospektus Rendelet 21. cikkében foglaltakkal összhangban teszi közzé.

A jelen kibocsátás Összefoglalója a jelen Végleges Feltételek melléklete.

Jelen Végleges feltételek elfogadásának napja: 2024. március 25.

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Kibocsátó:  | WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság  |
| 2.  | (i) Sorozat megjelölése:  | WINGHOLDING 2027/I  |
|     | (ii) Rész kibocsátási szám:   | 01  |
| 3.  | Meghatározott Pénznem:  | EUR   |
| 4.  | Össznévérték:   |   |
|     | (i) Sorozat:  | Eddig kibocsátott Sorozat össznévértéke: 0 EUR  |
|     | (ii) Rész kibocsátás:   | A jelen rész kibocsátás össznévértéke: 35.000.000 EUR   |
|     |   | A Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy a beérkezett ajánlatok függvényében mindkét irányban eltérjen a meghirdetett mennyiségtől vagy a kibocsátást eredménytelennek nyilvánítsa, azzal, hogy a Kibocsátó által elfogadásra kerülő mennyiség legfeljebb 30%-kal haladhatja meg a jelen Végleges Feltételekben meghirdetett mennyiséget. Eredménytelen kibocsátás esetén a beérkezett jegyzések teljes mennyisége elutasításra kerül. |
| 5.  | Forgalomba hozatali Ár  | A Névérték 100 százaléka  |
| 6.  | Meghatározott Névérték(ek):   | 1.000 EUR / kötvény   |
| 7.  | (i) Forgalomba hozatal Napja:   | 2024. április 2.  |
|     | (ii) Kamatszámítás Kezdőnapja:  | 2024. április 2.  |
|     | (iii) Futamidő:   | 2024. április 2-től 2027. április 2-ig.   |
| 8.  | Lejárat Napja:  | 2027. április 2.  |
| 9.  | Kamatszámítási Alap:  | 8,90 százalék Fix Kamatozás   |
| 10. | Visszaváltási/Kifizetési Alap:  | Visszaváltás lejáratkor névértéken.   |
| 11. | A Kamatszámítási Alap vagy a Visszaváltási/Kifizetési Alap változása: | Nem alkalmazandó.   |
| 12. | Visszaváltási/Vételi Opciók:  | A Kibocsátó a kötvények egy részét vagy egészét saját döntés és a Kötvénytulajdonosokkal történő megállapodás alapján visszavásárolhatja azzal, hogy a Kötvénytulajdonosokat nem terheli eladási kötelezettség.   |
| 13. | A Kötvények jellege:  | Nem alárendelt  |
| 14. | Tőzsdei bevezetés:  | A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvények tőzsdei bevezetését a Budapesti Értéktőzsde szabályozott piacára.  |
| 15. | A forgalomba hozatal módja:   | Nyilvános   |

#### Kamatfizetésre Vonatkozó Rendelkezések

16.	Fix Kamatozású Kötvényekre Vonatkozó Rendelkezések	Alkalmazandó
	(i) Kamatláb:	évi 8,90 százalék évente utólag fizetendő
	(ii) Kamatfizetési Nap(ok):	minden év április 2. napján a Lejárat Napjáig, azt is beleértve
	(iii) Munkanapszabály:	Következő Munkanap Szabály: Amennyiben a Kamatfizetési Nap nem Munkanapra esik a Kamat kifizetése a következő Munkanapon esedékes.
	(iv) Fix Kamatösszeg(ek):	89 EUR per 1.000 EUR névértéken
	(v) Töredékösszeg(ek).	Nem alkalmazandó
	(vi) Kamatbázis:	Tényleges/Tényleges (ICMA)
	(vii)Kamatmegállapítási Nap(ok):	2024. április 2. 2025. április 2. 2026. április 2. 2027. április 2.
	(viii) Fix Kamatozású Kötvények kamatszámításának módjára vonatkozó egyéb feltételek:	Nincs
	(ix) Bruttó hozam értéke (EHM):	8,90%
17.	Változó Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések:	Nem alkalmazandó

#### Visszaváltásra Vonatkozó Rendelkezések

18.	Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján:	Nem alkalmazandó
19.	Visszaváltás a Kötvénytulajdonos választása alapján:	Nem alkalmazandó
20.	Minden egyes Kötvény Végső Visszaváltási Összege:	Nem alkalmazandó
21.	Minden egyes Kötvény Lejárat Előtti Visszaváltási Összege, ha a visszaváltás felmondási esemény miatt történik és/vagy ezek kiszámításának módja:	Nem alkalmazandó

#### A Kötvényekre Vonatkozó Általános Rendelkezések

22.	További Kereskedelmi Központ vagy más rendelkezés a Fizetési Nap vonatkozásában:	Nem alkalmazandó
23.	Kijelölt Iroda:	A Kibocsátó 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatti székhelye
24.	Részlet visszaváltási Kötvényekre vonatkozó rendelkezések:	Nem alkalmazandó

#### Értékesítés

25.	Ha nem szindikált, az érintett Forgalmazó neve:	OTP Bank Nyrt.
26.	Jegyzési Garanciavállaló:	Nem alkalmazandó
27.	Az ajánlattétel feltételei:	
	(i) a jegyzés helye és módja:	<p>a) OTP Bank Nyrt., mint Forgalmazó Értékpapír Kereskedési Osztálya (cím: 1131 Budapest, Babér utca 9.); e-mail cím: <a href="mailto:tre_kibocsatas@otpbank.hu">tre_kibocsatas@otpbank.hu</a></p> <p>b) Jegyzési ajánlat az Alaptájékoztatóban foglaltak szerint kitöltött és aláírt Jegyzési Ív (formanyomtatvány OTP Bank Nyrt., mint Forgalmazó Értékpapír Kereskedési Osztályán kézhez kapható) kitöltése és aláírása útján papír alapon vagy minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában tehető meg, vagy Bloomberg chat üzenettel a jegyzési időszak alatt a jegyzés helyén. Amennyiben a jegyzés Bloomberg chat üzenetben történik, az üzenetnek tartalmaznia kell a Jegyzési Ívben feltüntetendő minden adatot azzal, hogy a jegyzési vételi ajánlatot papír alapú okirat vagy minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában, a Bloomberg</p>

- chat üzenettel azonos adattartalommal meg kell küldeni a Forgalmazó részére a fent megadott címre a jegyzési időszak lezárásáig. Minden esetben a Forgalmazó dönti el, hogy a hozzá beérkezett Bloomberg chat üzenet megfelelően tartalmazott-e minden információt. A Forgalmazó minden ilyen döntése végleges és kötelező erővel bír.
- c) Amennyiben a jegyzési időszakban a jegyző (a) a megfelelően kitöltött és cégszerűen aláírt Jegyzési Ívet benyújtotta, vagy (b) a megfelelő adattartalmú Bloomberg chat üzenetet a Bloomberg chat rendszeren keresztül elküldte, a jegyzési vételi ajánlat szabályszerűen megtettnek, visszavonhatatlannak és kötelező érvényűnek minősül.
  - d) Tekintettel arra, hogy a Kötvények dematerializált értékpapírok, jegyzési ajánlat csak olyan jegyzőtől fogadható el, aki a jegyzést megelőzően értékpapírszámla vezetésére szerződést kötött és a Jegyzési Íven az értékpapír-számlavezető azonosító adatait és értékpapírszámlája számát feltüntette.
  - e) A jegyzés során elfogadott mennyiségről és a megvásárolni kívánt Kötvények ellenértékéről a Forgalmazó a jegyzés lezárásának napján, azaz 2024. március 28-án legkésőbb 16:00 óráig írásban tájékoztatja az elfogadott vételi ajánlattal rendelkező Befektetőket.
  - f) A KELER a Kibocsátó utasítása (Dematerializált értékpapírról kiállított Okirat és Számla-jóvárási instrukció) alapján 2024. április 2-án, legkésőbb 16:00 óráig elvégzi a jegyzés keretében elfogadott Kötvény-darabszám keletkeztetését. A kibocsátói utasítás értelmében a Kötvények keletkeztetése a Forgalmazó értékpapírszámlájára történik 2024. április 2. napján, a Kötvények elszámolásának biztosítása érdekében.
  - g) A Befektetők kötelesek az általuk megvásárolni kívánt Kötvények ellenértékét a KELER OTC (DVP) elszámolásra használt euró számlájukon 2024. április 2-án legkésőbb reggel 08:00 óráig jóváírni és a Kötvényeknek a Forgalmazóval történő KELER OTC (DVP) elszámolásának lezárultáig folyamatosan rendelkezésre tartani.
- (ii) a jegyzés ideje: 2024. március 26-án 08:00 órától 17:00 óráig  
2024. március 27-én 08:00 órától 17:00 óráig  
2024. március 28-án 08:00 órától 12:00 óráig
- (iii) a jegyzés legalacsonyabb összege: 1 db 1.000 EUR névértékű Kötvény
- (iv) Túljegyzés: Túljegyzés esetén a Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy eltérjen a meghirdetett mennyiségtől és meghatározza az értékesítésre kerülő mennyiséget, azzal, hogy a Kibocsátó által elfogadásra kerülő mennyiség legfeljebb 30%-kal haladhatja meg a jelen Végleges Feltételekben meghirdetett mennyiséget.
- (v) Allokáció: Túljegyzés esetén a Kibocsátó dönthet a jegyzések teljes vagy részleges elfogadásáról. A jegyzések részleges elfogadása esetén a jegyzők közötti kártyaleosztásos allokációra kerül sor úgy, hogy minden érvényes jegyzéssel rendelkező jegyzőnek minden körben egy-egy darab Kötvény kerül leosztásra. Abban a leosztási körben, amelyben már nem jutna valamennyi jegyzőnek újabb Kötvény, a fennmaradó Kötvények véletlenszerűen kerülnek leosztásra a jegyzők között.
- (vi) Kihirdetés helye, módja: A Kötvényekkel, illetve a jegyzéssel kapcsolatos információkat a Kibocsátó saját honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a Forgalmazó ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információátviteli rendszer ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)) honlapján közzé teszi, illetve a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 4. §-ának rendelkezései szerint megküldi egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének. A Kötvények tőzsdei bevezetésének kezdeményezését követően a Kibocsátó mindezeket az információkat a Budapesti Értéktőzsde ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlapján is közzéteszi.
- (vii) Befektetők köre A Kötvényekre jegyzési vételi ajánlatot kizárólag a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény alapján elfogadható partnernek vagy szakmai ügyfélnek minősülő befektetők tehetnek.
28. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalának helye, időpontja: A kötvényjegyzés eredményével kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a Forgalmazó ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) honlapján és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információátviteli rendszer ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)) honlapján közzéteszi 2024. március 28-án, illetve a

24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 4.§-ának rendelkezései szerint megküldi egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének.

29. További értékesítési korlátozások: Nem alkalmazandó

#### Lebonyolításra vonatkozó adatok

30. Központi Értéktár: KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. (R70 Irodaház) IV-V. emelet; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042346)
31. A Központi Értéktártól eltérő elszámolási rendszer(ek), és a vonatkozó azonosítási szám(ok): Nem alkalmazandó
32. Az elkülönített letéti számla száma: Nem alkalmazandó
33. Kifizetési helyek: OTP Bank Nyrt., mint Fizető Bank Tőkepiaci Kibocsátási Osztálya 1131 Budapest, Babér utca 9.
34. A Felügyelet Kötvényprogram közzétételére adott engedélyének dátuma és száma: Az MNB 2024. február 06-i dátumú, H-KE-III-55/2024. számú határozata.
35. A Kibocsátó határozata a Kibocsátás jóváhagyásáról: 1/2024.03.25. számú Igazgatósági Határozat
36. A Kötvények jóváírása: Ingyenes
37. A forgalomba hozatal költségei: Várhatóan nem haladja meg a kibocsátott össznévérték 1,5%-át a Kötvény teljes futamideje alatt.
38. ISIN: HU0000363734
39. Forgalomba hozatal állama: Magyarország
40. Fizető Bank: OTP Bank Nyrt. 1131 Budapest, Babér utca 9.
41. Az ajánlattétel oka és a bevétel felhasználása: Az elkövetkező időszak befektetési és fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása.

#### FELELŐSÉGI SZABÁLYOK

A jelen Végleges Feltételeket a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-046503) a Tpt. 29. § (2) bekezdésének megfelelően aláírja és az abban szereplő információért felelősséget vállal. A jelen Végleges Feltételek – az Alaptájékoztatóval és mindenkor hatályos kiegészítéseivel együtt olvasva – a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, illetve a Kibocsátó megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A Kibocsátó nevében aláírta:

.....  
**WINGHOLDING Zrt.**  
**Steinberg Noah Milton**  
**Igazgatóság elnöke**

**Melléklet:** az adott kibocsátás összefoglalója.

## MELLÉKLET – A KIBOCSÁTÁS ÖSSZEFOGLALÓJA

### 1. RÉSZ: BEVEZETÉS ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Kibocsátó) felhívja a befektetők figyelmét a következőkre. Jelen összefoglalót az Alaptájékoztató bevezető részeként kell értelmezni. A Kötvények tekintetében befektetői döntést csak az Alaptájékoztató egésze – ideértve az alaptájékoztatóba hivatkozással beépített információt tartalmazó dokumentumokat is – ismeretében lehet meghozni. A befektető elveszítheti a befektetett tőke egészét vagy annak egy részét. Ha az Alaptájékoztatóban – ideértve az Alaptájékoztatóba hivatkozással beépített információt tartalmazó dokumentumokat is – foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy a nemzeti jogszabályok alapján a felperes befektetőnek kell viselnie az Alaptájékoztató fordításának költségeit a bírósági eljárás megindítását megelőzően. A Kibocsátót az összefoglaló – és annak esetleges fordítása – vonatkozásában nem terheli polgári jogi felelősség, kivéve, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban az alaptájékoztató többi részével, vagy ha nem tartalmaz kiemelt információkat annak érdekében, hogy elősegítse a befektetőknek az értékpapírba való befektetésre vonatkozó döntését.

#### 1.1. Az értékpapír megnevezése és nemzetközi értékpapír-azonosító száma (ISIN):

WINGHOLDING 2027/I, ISIN kód: HU0000363734

#### 1.2. A kibocsátó megnevezése és elérhetőségei, jogiszemély-azonosítója (LEI):

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság,  
székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., LEI: 5493007KL2J7RYZ1HT20

#### 1.3. Az ajánlattevő megnevezése és elérhetőségei, jogiszemély-azonosítója (LEI), a szabályozott piacra bevezetést kérő személy megnevezése, és elérhetőségei:

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság,  
székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., LEI: 5493007KL2J7RYZ1HT20

#### 1.4. Az alaptájékoztatót jóváhagyó illetékes hatóság megnevezése és elérhetőségei:

Magyar Nemzeti Bank, székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55., telefon: +36 1 428-2600

#### 1.5. Az alaptájékoztató jóváhagyásának napja: 2024. január 25.

### 2. RÉSZ: A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

#### 2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?

Neve	WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Jogi formája	Zártkörűen működő részvénytársaság
Jogiszemély-azonosítója (LEI)	5493007KL2J7RYZ1HT20
Működésre irányadó jog	Magyar jog
Bejegyzés országa	Magyarország
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Fő részvényesei	A Kibocsátó többségi tulajdonosa, azaz a DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd u. 20.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-927201) egyszemélyi tulajdonosa Veres Tibor. A Kibocsátó kisebbségi tulajdonosa, azaz a GOLUX-Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-927729) egyszemélyi tulajdonosa Steinberg Noah Milton.
A legfontosabb vezetőségi tagok	Az igazgatóság tagjai: Steinberg Noah Milton, Veres Tibor, Karvalits Ferenc, dr. Fütty Tivadar, Buday Bence
A jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgáló	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78)

## 2.2. Melyek a kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?

Eredménykimutatás (minden adat ezer forint)	2022	2021
EBITDA	77.048.507	72.626.304

Mérleg (minden adat ezer forint vagy %)	2022	2021
Nettó pénzügyi kötelezettség (hosszú lejáratú kötelezettség + rövid lejáratú kötelezettség – pénzeszközök)	532.130.680	542.712.606

Cash flow-kimutatás (minden adat ezer forint)	2022	2021
Működési tevékenységekből származó nettó cash flow-k	24.918.170	12.118.093
Finanszírozási tevékenységekből származó nettó cash flow-k	-37.585.040	-59.212.343
Befektetési tevékenységekből származó nettó cash flow-k	38.300.206	94.349.683

## 2.3. Melyek a kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?

### Nagyméretű, egyedi projektek

A WING Csoport árbevételének egy része nagyméretű, egyedi projektekből származik. Ennek következtében kevés számú projekt kivitelezése vagy meg nem valósulása is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Ezen nagyméretű projektek gyakran hosszú – akár több éves – lefolyásúak, számottevő erőforrás tartós lekötését igénylik és számos esetben alvállalkozók bevonásával valósulnak meg. Egy-egy ilyen nagyméretű beruházás esetleges sikertelen vagy veszteséges megvalósítása jelentős negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: közepes

### A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport magyarországi, kereskedelmi ingatlan-portfóliójának hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre, továbbá magyarországi, bérleti díjbevételének döntő része, illetve és üzemeltetési díjbevételének 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.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: közepes

### Tulajdonosi Csoporthoz fűződő üzleti kapcsolatok

A WING Csoport a Tulajdonosi Csoport része, és számos üzleti kapcsolat van a két csoport között. A WING Csoport árbevételének, és igénybe vett szolgáltatásainak egy része a Tulajdonosi Csoporttól származik. Nem garantálható, hogy a WING Csoport vagy ezen vállalkozások tulajdonosi struktúrájának esetleges jövőbeli változása esetén a WING Csoport viszonya ezen vállalkozásokkal változatlan marad. Ezen vevői, finanszírozási és szállítói kapcsolatok esetleges felbomlása negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére, vagy korlátozhatja a jövőbeli finanszírozási lehetőségeit, így hatással lehet a Kötvények visszafizetésére is.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony

### Bérlői kockázat

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik magyarországi bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben bérlő bérlőktől. A teljes bérbeadott, magyar ingatlan portfolión belül a legnagyobb bérlő aránya közel 10,4%, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig kb. 24,5%. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. A WING Csoportnak Magyarországon több, mint 330 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a 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 lejáratáig 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 igényvel fognak megjelenni a bérlők.

Az orosz-ukrán háború a bérbeadásokra is hatást gyakorolhat, annak függvényében, hogy a helyzet meddig áll fenn. A nyersanyagárak emelkedése, illetve a helyzetből fakadó bizonytalanság általánosan magas szintje hatással lehet a bérlői kereslet jövőbeli alakulására.

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

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

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony

### Külső beszállítóktól való függőség

Az ingatlan beruházások megvalósítása során a WING Csoport nagymértékben függ az ingatlanfejlesztés részfolyamatait végző szolgáltatóktól, valamint kivitelezőktől és alvállalkozóktól, ami hatással lehet a beruházások megvalósítására. Ennek a kockázatnak a csökkentése érdekében a WING Csoport a kezdetektől arra törekedett, hogy az ingatlanpiaci szolgáltatások széles spektrumát lefedő leányvállalati portfóliót hozzon létre (tervező cég, üzemeltető cég, stb.). Ha a gyártók, szállítók, szolgáltatók bármilyen ok miatt nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben szállítani a megrendelt eszközöket, szolgáltatásokat az a beruházások megvalósításának csúszását és többletköltségeket okozhat.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony

### 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) üzemzavar vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt;
- c) katasztrófa esetek (tűz, árvíz, földrengés, vihar és más természeti esemény);
- d) működési paraméterek változása;
- e) üzemeltetési költségek változása;
- f) külső üzemeltetőktől való függőség.

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

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

### Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai

A WING Csoport üzleti terveit részben már meglévő ingatlanok akvizíciója és/vagy vállalatfelvásárlások segítségével kívánja megvalósítani. Bár az akvizíciókat mindig a célpont alapos átvilágítása előzi meg, nem lehet kizárni, hogy az akvizíciók megvalósítását követően olyan pénzügyi, jogi vagy műszaki események következnek be a felvásárolt projekttel vagy vállalattal kapcsolatban, amelyek negatív hatással lehetnek a WING Csoport üzleti tevékenységére és eredményességére.

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata

A WING Csoport teljesítménye és sikeressége nagymértékben függ vezetői és kulcsfontosságú alkalmazottai tapasztalatától és rendelkezésre állásától. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja a WING Csoport működését és eredményességét.

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### Hitelminősítés romlása

A Kibocsátó pénzügyi helyzetének, jövedelmezőségének és egyéb körülményeinek romlása a Kibocsátó, illetve a Kötvények hitelminősítésének lerontását eredményezheti. A hitelminősítés lerontása kedvezőtlenül érintheti a Kibocsátó jövőbeli finanszírozását (forrásokhoz való hozzáférés, illetve a források elérhetőségének költsége), illetve a korábban kibocsátott egyes kötvények tekintetében idő előtti visszafizetési kötelezettséget jelenthet. A finanszírozási források beszűkülése vagy drágulása, továbbá a futamidő előtti visszafizetési kötelezettség kedvezőtlenül hathat a Kibocsátó meglévő kötelezettségeinek teljesítésére, illetve a jövőbeli projektjeinek megvalósítására.

Kockázati kategória: pénzügyi kockázat

Kockázati szint: alacsony

### 3. RÉSZ: AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

#### 3.1. Melyek az értékpapírok fő jellemzői?

Értékpapír-sorozat	WINGHOLDING 2027/I.
Az értékpapírok típusa és osztálya	Névre szóló kötvények, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra
Nemzetközi értékpapír-azonosító száma (ISIN)	HU0000363734
Az értékpapírok pénzneme és címlete, névértéke	1.000 EUR kötvényenként
A kibocsátott értékpapírok száma	35.000 db
Az értékpapírok futamideje	3 év, 2024. április 2-től 2027. április 2-ig
Az értékpapírhoz fűződő jogok	A Kötvénytulajdonosok jogosultak a Kötvények névértékére lejáratkor, illetve a kamatokra a kamatfizetési időpontokban.
Az értékpapírok kielégítési sorrendben betöltött helye a kibocsátó tőkestruktúrájában fizetéseképtelenség esetén	A kötvények a kötvényről szóló 285/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet (Kötvényrendelet) és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 12/B.§ értelmében, hitelviszonyt megtestesítő átruházható értékpapírok. A Tpt. 12/B.§ szerint a kötvényben a Kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzüsszeget a kötvény mindenkorai tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti. A Kötvényrendelet alapján, a kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.
Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások	A kötvények átruházhatóságát a Kibocsátó nem korlátozza.

Osztalék-, illetve kifizetési politika

A Kibocsátó nem fogadott el a Kötvényekkel kapcsolatos külön osztalék-, illetve kifizetési politikát. A névérték kifizetésére lejáratkor, a kamat kifizetésére a kamatfizetési napokon kerül sor.

### 3.2. Hol kereskednek az értékpapírokkal?

A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvények bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére.

### 3.3. Kötődik-e valamilyen garancia az értékpapírokhoz?

Az értékpapírokhoz nem kötődik garanciavállalás.

### 3.4. Melyek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?

#### A Kötvények eszközökkel nem fedezettek

A Kötvények eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetéseképtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok részben vagy egészben elveszíthetik a befektetéseik értékét.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: magas

#### Vagyoni biztosítás hiánya

A Kötvényekre nem terjed ki az Országos Betétbiztosítási Alap (vagy más hasonló biztosítás, így a Befektető-védelmi Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: magas

#### Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamvesztéssel tudja eladni Kötvényét.

Tőzsdei bevezetés esetén sem vehető biztosra, hogy a bevezetett Kötvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki. Szintén nem garantálható, hogy a kialakuló másodpiaci kereskedés megfelelő likviditást biztosít. Ilyen esetben előfordulhat, hogy a Kötvénytulajdonosoknak csak korlátozott lehetőségük lesz a Kötvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett tudják értékesíteni azokat. A likviditás hiánya ezen kívül jelentős volatilitást okozhat az árfolyamokban.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: közepes

#### Devizaárfolyam és a piaci hozamok elmozdulásának kockázata

A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosoknak a Kötvények után kamatot és lejáratkor tőkét fizet a Végleges Feltételekben meghatározottak szerint.

A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosoknak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a fix kamatozású Kötvények árfolyama csökkenhet, vagy adott esetben új kötvénykibocsátásra csak jelentősen magasabb kamattartalommal kerülhet sor. Amennyiben tehát egy Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

Azon Kötvénytulajdonosok, akik a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamvesztéssel is elkönyvelhetnek. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvények Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: közepes

#### Forgalomba hozatali eljárás kockázata

A jegyzési eljárás szabályaiból adódóan aluljegyzés esetén meghiúsulhat a forgalomba hozatal, túljegyzés esetén pedig nincs biztosíték arra, hogy a lejegyezni kívánt Kötvény mennyiség maradéktalanul elfogadásra kerül. Továbbá, ha a Kibocsátás teljes mennyiségét lejegyezték, a Kibocsátó a kitűzött zárónap előtt is dönthet a jegyzés lezárásáról. Ebben az esetben a meghirdetett jegyzési időszak későbbi időpontjában jegyezni szándékozók már nem lesz alkalma a jegyzésre, illetve a jegyzés lezárásáig a pénzügyi teljesítést elmulasztók jegyzése érvénytelen lehet.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### 4. RÉSZ: AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ NYILVÁNOS AJÁNLATTÉTELRE ÉS AZOK SZABÁLYOZOTT PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSÉRE VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

##### 4.1. Mely feltételek és ütemezés alapján fektethetők be ebbe az értékpapírba?

A forgalomba hozatal jellege	Nyilvános
A forgalomba hozatal módja	Jegyzési eljárás
A forgalomba hozatal időpontja	2024. március 26-án 08:00 órától 17:00 óráig 2024. március 27-én 08:00 órától 17:00 óráig 2024. március 28-án 08:00 órától 12:00 óráig
A forgalomba hozatal helye	OTP Bank Nyrt., mint Forgalmazó Értékpapír Kereskedési Osztálya (cím: 1131 Budapest, Babér utca 9.); e-mail cím: tre_kibocsatas@otpbank.hu
Az ajánlattétel legalacsonyabb és legmagasabb összege	A jegyzés legalacsonyabb összege: 1 db 1.000 EUR névértékű Kötvény. A jegyzés vonatkozásában legmagasabb összeg nem került meghatározásra.
Forgalomba hozatali korlátozások	Nem alkalmazandó
Szabályozott piacra történő bevezetés	A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvények bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére.
A forgalomba hozatal becsült összköltsége	A forgalomba hozatal becsült összköltsége várhatóan nem haladja meg a kibocsátott Kötvények össznévértéke 1,5%-át.
A Kibocsátó által a befektetőnek felszámított költségek	A Kibocsátó a kibocsátással kapcsolatban a befektetőkre nem terhel költségeket, de a befektetőknél számolniuk kell azzal, hogy a kötvények dematerializált formában értékpapírszámlán kerülnek nyilvántartásra, amely költséggel járhat a befektetők részére.

##### 4.2. Miért készült ez a tájékoztató?

Az ajánlattétel oka	A Kötvényprogram elsődleges célja az elkövetkező időszak befektetési és fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása.  Önmagában a Kötvényprogramból származó bevétel nem elegendő a fent meghatározott célok megvalósítására, a Kibocsátó ezen bevétellel – a fenti bekezdéssel egyező módon – kiegészítő jellegűként számol a tulajdonosi és banki finanszírozás mellett. Ezen kiegészítő finanszírozás összege előre pontosan nem határozható meg, az jelentősen függ a folyamatban lévő, illetve a jövőben indítandó projektet méretétől, számától és ütemezésétől, továbbá a Kibocsátó mindenkori tőkestruktúrájától és a piaci környezettől.
A várható bevétel nettó összege és annak felhasználása	A várható bevétel nettó összege: 34.475.000 EUR. A bevétel felhasználása: az elkövetkező időszak befektetési és fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása.

Jegyzési garanciavállalási megállapodás	Jegyzési garanciavállalási megállapodás megkötésére nem kerül sor.
Az ajánlattételre vagy a szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozó leglényegesebb összeférhetlenségi okok	A Kibocsátó nem azonosított lényeges érdekösszeütközést.