

Jelen dokumentum alapjául szolgáló összevont alaptájékoztató két alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában az alaptájékoztatók együttesen: **Alaptájékoztató**), közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2022. június 30. napján kelt, H-KE-III-377/2022. számú határozatában hagyta jóvá.

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

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

**100.000.000 euró keretösszegű**

**„WINGHOLDING 2022-2023. évi Kötvényprogram”**

**elnevezésű kötvényprogram**

**Összevont Alaptájékoztatójának**

**1. számú kiegészítése**

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

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

Az Alaptájékoztató első, 2022. június 27. napján kelt változatának közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2022. június 30. napján kelt, H-KE-III-377/2022. számú határozatával hagyta jóvá.

***Budapest, 2022. november 23.***

Az Alaptájékoztató jelen 1. számú kiegészítésének közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a 2022. november 25. napján kelt, H-KE-III-721/2022. számú határozatában hagyta jóvá. Az Alaptájékoztató és az Alaptájékoztató jelen 1. számú kiegészítése az Alaptájékoztatót jóváhagyó határozat keltétől számítottan 12 hónapig érvényes, vagyis 2023. június 30. napjáig. Az Alaptájékoztató érvényességének lejáratát után már nem áll fenn a kibocsátónak az a kötelezettsége, miszerint jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok esetén az Alaptájékoztatóhoz kiegészítést kell fűznie.

## Tartalom

1.	ELŐZMÉNYEK.....	3
1.1.	AZ ALAPTÁJÉKOZTATÓ KÉSZÍTÉSE .....	3
1.2.	TÁRSASÁGI ESEMÉNYEK .....	3
1.3.	AZ ALAPTÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSE .....	4
1.4.	DEFINÍCIÓK .....	4
2.	A KIEGÉSZÍTÉS TARTALMA.....	4
2.3.	A III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY „4.1. A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE” PONTJÁNAK 2022. ÉVRE VONATKOZÓ RÉSZEI AZ ALÁBBIAKRA SZERINT EGÉSZÜLNEK KI: .....	5
2.4.	AZ ALAPTÁJÉKOZTATÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 11.1.2. „KÉT UTOLSÓ PÉNZÜGYI ÉVRE VONATKOZÓ AUDITÁLT MÚLTBELI PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK” – „EREDMÉNYKIMUTATÁS” PONTJA A KÖVETKEZŐKÉPPEN EGÉSZÜL KI:.....	6
2.5.	AZ ALAPTÁJÉKOZTATÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 11.1.2. „KÉT UTOLSÓ PÉNZÜGYI ÉVRE VONATKOZÓ AUDITÁLT MÚLTBELI PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK” – „MÉRLEG” PONTJA A KÖVETKEZŐKÉPPEN EGÉSZÜL KI: .....	7
2.6.	AZ ALAPTÁJÉKOZTATÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 11.1.2. „KÉT UTOLSÓ PÉNZÜGYI ÉVRE VONATKOZÓ AUDITÁLT MÚLTBELI PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK” – „KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS” PONTJA A KÖVETKEZŐKÉPPEN EGÉSZÜL KI:.....	8
2.7.	AZ ALAPTÁJÉKOZTATÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 11.1.9. „ÉVKÖZI ÉS EGYÉB PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK” PONTJA AZ ALÁBBIAK SZERINT MÓDOSUL: .....	10
2.8.	AZ ALAPTÁJÉKOZTATÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 14. „RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK” PONTJA AZ ALÁBBIAK SZERINT KERÜL KIEGÉSZÍTÉSRE:.....	10
2.9.	AZ ALAPTÁJÉKOZTATÓ IV. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK „4.1.12. NYILATKOZAT AZON HATÁROZATOKRÓL, ENGEDÉLYEKRŐL ÉS JÓVÁHAGYÁSOKRÓL, AMELYEK ALAPJÁN A KÖTVÉNYEKET A JÖVŐBEN ELŐÁLLÍTIJÁK ÉS/VAGY KIBOCSÁTJÁK” PONTJA AZ ALÁBBIAK SZERINT KERÜL KIEGÉSZÍTÉSRE.....	10
3.	EGYÉB RENDELKEZÉSEK .....	11
3.1.	FIGYELEMFELHÍVÁS .....	11
3.2.	BEFEKTETŐ ELÁLLÁSI JOGA.....	11
4.	FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT .....	11

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

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. Az Alaptájékoztató készítése

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046503 a továbbiakban: „Kibocsátó”) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló az Európai Parlament és Tanács (EU) 2017/1129 EU rendelete („Prospektus Rendelet”) és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt.”) alapján 2022. július 1. napján alaptájékoztatót tett közzé, amely két alaptájékoztatót foglal magában (a továbbiakban együttesen: Alaptájékoztató), amelyek alapján a Kibocsátó kötvényprogram keretében az Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetni tervezett („Tőzsdei Kötvények”) és oda bevezetni nem tervezett kötvényeket („Nyilvános Nem Tőzsdei Kötvények”) kíván nyilvánosan forgalomba hozni (a továbbiakban a Tőzsdei Kötvények és a Nyilvános Nem Tőzsdei Kötvények együttesen: „Kötvények”), a 100 000 000 euró keretösszegű, Kötvényprogram keretében. Az Alaptájékoztató lezárásának időpontja 2022. június 27. napja volt. Az Alaptájékoztató közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2022. június 30. napján kelt, H-KE-III-377/2022. számú határozatában hagyta jóvá.

### 1.2. Társasági események

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

- 2022. július 4.: A WINGHOLDING 2025/I kötvénysorozatra vonatkozó Végleges Feltételek közzététele
- 2022. július 4.: Üzletrészt-vásárlás: A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WINGPROP Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) üzletrészt adásvételi szerződés keretében megvásárolta az Andrásy út 93. szám alatti ingatlan tulajdonló A93 Property Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78., cégjegyzékszám: 01-09-283627), valamint a Báthory u. 12. szám alatti társasház albetéteit tulajdonló Báthory Utca Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78., cégjegyzékszám: 01-09-277325) 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát.
- 2022. július 4.: Üzletrészt-értékesítés: a Kibocsátó közvetett tulajdonában álló WIPNORG Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg. 01-09-290455) Üzletrészt Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő Manhattan Development Global Kft. (székhely: 1032 Budapest, Bécsi út 154.; Cg. 01-09-682924) („Társaság”) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítése tárgyában.
- 2022. július 4.: Ingatlan-akvizíció: a Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Living V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) keresztül adásvételi szerződést írt alá a 1116 Budapest, Temesvár u. 19-21. sz. alatti ingatlan megvásárlására.
- 2022. július 8.: A WINGHOLDING 2025/I kötvénysorozatra vonatkozó aukció sikeres lezárásáról: A WINGHOLDING 2025/I (ISIN: HU0000361795) kötvénysorozatra vonatkozó aukció eredményének meghatározása 2022. július 7-én sikeresen megtörtént. A WINGHOLDING Zrt. minden aukciós ajánlatot elfogadott, így összesen 18.348 db, 18.348.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2025/I kötvény kerül kibocsátásra.
- 2022. július 12.: A WINGHOLDING 2022/I kötvény elnevezésű kötvénysorozat törlése: A Kibocsátó a kötvény vonatkozásában visszafizetési, törlesztési valamint kamatfizetési

kötelezettségének a kötvényre vonatkozó Véglegesek feltételek szerinti időpontban maradéktalanul eleget tett.

- 2022. július 12.: A WINGHOLDING 2025/I kötvény elnevezésű kötvénysorozat tőzsdei bevezetése: 18.348 db kötvény a Budapesti Értéktőzsdére, mint szabályozott piacra történő bevezetésére a fenti értéknappal.
- 2022. augusztus 30.: A Manhattan Development Global Kft. 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítése tárgyában kötött üzletrész adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését követően 2022. augusztus 30-án sikeresen lezárult.
- 2022. szeptember 30.: közzététel a Kibocsátó 2022. első féléves jelentéséről.
- 2022. október 19.: A Kibocsátó cégcsoportjába tartozó WINGEUROPE Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg. 01-10-046505) a 2022. október 18-án Üzletrész Adásvételi Szerződés aláírásával értékesítette a tulajdonában lévő MÁRIÁSSY HÁZ Ingatlanberuházó és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.; Cg. 01-09-929757) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogát, amely Társaság tulajdonában áll a Máriássy Irodaház ingatlan.
- 2022. november 22.: A Kibocsátó a 2022. év a 2022-es üzleti év könyvvizsgálatára 2022. november 22. napjától 2023. május 31. napjáig a Kibocsátó könyvvizsgálójának a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; Magyar Könyvvizsgálói Kamara nyilvántartási szám: 001464; cégjegyzékszám: 01-09-063022; a könyvvizsgáló könyvvizsgálói tevékenységért felelős dolgozója: Kalavszky Márton, lakcíme: 1037 Budapest, Gölöncsér utca 41.) jelölte ki. A könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változás indoka, hogy a Kibocsátó a nemzetközi terjeszkedésére tekintettel egy olyan szolgáltatót kívánt megbízni, amely valamennyi érintett országban ellátja a csoporttagok könyvvizsgálatát.

### **1.3. Az Alaptájékoztató kiegészítése**

A Kibocsátó az Alaptájékoztató közzététele óta történt társasági eseményekre (1.2. pont) és a 2022. I. féléves jelentésre tekintettel elkészítette az Alaptájékoztató jelen 1. számú kiegészítését („Kiegészítés”).

### **1.4. Definíciók**

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

Az Alaptájékoztatónak a Kiegészítéssel közvetlenül érintett részei idézőjelek („”) között szerepelnek, a Kiegészítéssel módosított vagy kiegészített részeket pedig vastag, dőlt betűk jelzik.

## **2. A KIEGÉSZÍTÉS TARTALMA**

2.1. A III. Regisztrációs okmány „2.1. Könyvvizsgáló adatai” pont az alábbiak szerint módosul:

„A Kibocsátó könyvvizsgálójának neve és címe a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban:

- a) neve: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
- b) címe: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. részéről a könyvvizsgálatért személyében felelős személy:

- a) 2019.04.29.-től 2022.05.31.-ig: Bodor Kornél (Magyar Könyvvizsgálói Kamara-i nyilvántartási száma: 005343)

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja.

Bodor Kornél a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja.

**2022. november 22. napjától 2023. május 31. napjáig tartó időszakra a Kibocsátó könyvvizsgálójának neve és címe:**

- a) **neve: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság**  
b) **címe: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.**

**A PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság részéről a könyvvizsgálatért személyében felelős személy:**

- a) **Kalavszky Márton (lakcíme: 1037 Budapest, Göllöncsér utca 41.)**

**A PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja, nyilvántartási száma: 001464.**

**Kalavszky Márton a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja, nyilvántartási száma: 007413.”**

- 2.2. A III. Regisztrációs okmány „2.2 Könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változások” pont az alábbiak szerint módosul:

„A múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban a fenti II.2.1. pont szerinti könyvvizsgáló lemondására, illetve visszahívására nem került sor, **ugyanakkor 2022. november 22. napjától a Kibocsátó könyvvizsgálatára a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság került kijelölésre. A könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változás indoka, hogy a Kibocsátó a nemzetközi terjeszkedésére tekintettel egy olyan szolgáltatót kívánt megbízni, amely valamennyi érintett országban ellátja a csoporttagok könyvvizsgálatát.**”

- 2.3. A III. Regisztrációs okmány „4.1. A Kibocsátó története és fejlődése” pontjának 2022. évre vonatkozó részei az alábbiakra szerint egészülnek ki:

...  
„**A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WINGPROP Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7. Cg. 01-09-290455) üzletrész adásvételi szerződés keretében megvásárolta az Andrásy út 93. szám alatti ingatlant tulajdonló A93 Property Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78., cégjegyzékszám: 01-09-283627), valamint a Báthory u. 12. szám alatti társasház albetéteit tulajdonló Báthory Utca Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78., cégjegyzékszám: 01-09-277325) 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát.**

**A WIPNORG Kft. Üzletrész Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő Manhattan Development Global Kft. (székhely: 1032 Budapest, Bécsi út 154.; Cg.01-09-682924) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítésére, amely társaság tulajdonában áll a 9700**

*Szombathely, Varasd u. 1. Family Center ingatlan. Az üzletrész adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését követően 2022. augusztus 30-án sikeresen lezárult.*

*A Kibocsátó tulajdonában lévő Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Living V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) keresztül adásvételi szerződést írt alá a 1116 Budapest, Temesvár u. 19-21. sz. alatti ingatlan megvásárlására. Az Alap az ingatlant fejlesztés céljából vásárolja meg. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg, melyről a Kibocsátó külön tájékoztatja a befektetőket. A tranzakció zárása jelen Kiegészítés keltéig nem történt meg.*

*2022. július 8. napján A Kibocsátó sikeresen zárta az Alaptájékoztató és a 2022. július 4. napján közzétett Végleges Feltételek alapján felajánlott WINGHOLDING 2025/I (ISIN: HU0000361795) kötvénysorozatra vonatkozó aukciót. A kötvénysorozatban 18.348 db kötvény került kibocsátásra és 2022. július 12. napján a Budapesti Értéktőzsdére, mint szabályozott piacra bevezetésre.*

*2022. július 12. napján A WINGHOLDING 2022/I kötvény elnevezésű kötvénysorozat vonatkozásában a Kibocsátó visszafizetési, törlesztési valamint kamatfizetési kötelezettségének a kötvényre vonatkozó Véglegesek feltételek szerinti időpontban maradéktalanul eleget tett, és a kötvények törlésre kerültek.*

*2022. október 18. napján a Kibocsátó cégcsoportjába tartozó WINGEUROPE Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg. 01-10-046505) a 2022. október 18-án Üzletrész Adásvételi Szerződés aláírásával értékesítette a tulajdonában lévő MÁRIÁSSY HÁZ Ingatlanberuházó és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.; Cg. 01-09-929757) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogát, amely Társaság tulajdonában áll a Máriássy Irodaház ingatlan.*

*2022. november 22.: A Kibocsátó a 2022. év a 2022-es üzleti év könyvvizsgálatára 2022. november 22. napjától 2023. május 31. napjáig a Kibocsátó könyvvizsgálójának a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; Magyar Könyvvizsgálói Kamara nyilvántartási szám: 001464; cégjegyzékszám: 01-09-063022; a könyvvizsgáló könyvvizsgálói tevékenységért felelős dolgozója: Kalavszky Márton, lakcíme: 1037 Budapest, Göllöncsér utca 41.) jelölte ki. A könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változás indoka, hogy a Kibocsátó a nemzetközi terjeszkedésére tekintettel egy olyan szolgáltatót kívánt megbízni, amely valamennyi érintett országban ellátja a csoporttagok könyvvizsgálatát.”*

2.4. Az Alaptájékoztató Regisztrációs Okmány 11.1.2. „Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk” – „Eredménykimutatás” pontja a következőképpen egészül ki:

	2020 (auditált)	2020 (újra- megállapított)	2021 (auditált)	2021. féléves (nem auditált)	2022. féléves (nem auditált)
<b>Folytatódó tevékenységek</b>					
Befektetésből származó bevétel	54 298 315	63 524 374	75 874 981	33 927 039	33 774 987
Vevői szerződésekből származó árbevétel	117 086 143	107 860 084	121 275 348	34 166 552	54 071 249
<b>Egyéb bevételek és ráfordítások</b>	-2 118 980	-2 118 980	-2 486 851	2 008 878	-2 313 116
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-95 118 283	-95 118 283	-108 387 751	-31 113 822	-38 619 055
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-7 459 897	-7 459 897	-9 009 613	-4 585 490	-5 911 164
Finanszírozási költségek (nettó)	-12 768 841	-12 768 841	-17 712 659	-8 684 381	-8 803 650
Igénybevett szolgáltatások	-13 832 164	-13 832 164	-5 370 065	-11 148 099	-4 980 554
Egyéb költségek	-434 555	-434 555	-646 110	-208 827	-472 014

	Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-592 370	-592 370	1 410 039	<b>180 786</b>	<b>1 103 030</b>
	Társult vállalkozás értékesítésének eredménye	0	0	0	<b>0</b>	<b>3 287 026</b>
	<b>Adózás, értékcsökkenés és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény</b>	<b>39 059 368</b>	<b>39 059 368</b>	<b>54 947 319</b>	<b>14 542 636</b>	<b>31 136 739</b>
	Értékcsökkenés és amortizáció	-1 482 193	-1 482 193	-1 644 545	<b>-684 791</b>	<b>-967 859</b>
	Nem realizált árfolyamkülönbözet	-22 401 390	-22 401 390	3 691 245	<b>8 985 636</b>	<b>-11 653 547</b>
	Adózás előtti eredmény	15 175 785	15 175 785	56 994 019	<b>22 843 481</b>	<b>18 515 333</b>
	Jövedelemadó	-3 870 748	-3 870 748	-4 629 797	<b>-675 074</b>	<b>-5 419 261</b>
	Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből	11 305 037	11 305 037	52 364 222	<b>22 168 407</b>	<b>13 096 072</b>
	<b>Megszűnt tevékenységek</b>					
	Tárgyévi eredmény megszűnt tevékenységekből	1 162 373	1 162 373	-1 265 612	<b>-1 005 446</b>	<b>0</b>
	<b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b>	<b>12 467 410</b>	<b>12 467 410</b>	<b>51 098 610</b>	<b>21 162 961</b>	<b>13 096 072</b>
	<b>Egyéb átfogó eredmény</b>					
	Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyamkülönbözetek	1 400 376	1 400 376	1 877 367	<b>-2 199 820</b>	<b>6 702 499</b>
	Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	-1 678 281	-1 678 281	2 414 763	<b>1 467 546</b>	<b>6 390 297</b>
	Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	151 045	151 045	-217 329	<b>-132 079</b>	<b>-575 127</b>
	Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem	-126 860	-126 860	4 074 801	<b>-864 353</b>	<b>12 516 262</b>
	<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>12 340 550</b>	<b>12 340 550</b>	<b>55 173 411</b>	<b>20 298 608</b>	<b>25 612 334</b>
	Az eredményből					
	A Társaság tulajdonosaira jutó rész	9 715 768	9 715 768	44 009 494	<b>19 796 772</b>	<b>9 577 127</b>
	Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	2 751 642	2 751 642	7 089 116	<b>1 366 189</b>	<b>3 518 945</b>
		12 467 410	12 467 410	51 098 610	<b>21 162 961</b>	<b>13 096 072</b>
	Az összes átfogó eredményből					
	A Társaság tulajdonosaira jutó rész	9 476 341	9 476 341	48 092 000	<b>19 031 778</b>	<b>22 002 638</b>
	Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	2 864 209	2 864 209	7 081 411	<b>1 266 830</b>	<b>3 609 696</b>
		12 340 550	12 340 550	55 173 411	<b>20 298 608</b>	<b>25 612 334</b>

2.5. Az Alaptájékoztató Regisztrációs Okmány 11.1.2. „Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk” – „Mérleg” pontja a következőképpen egészül ki:

		<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022. féléves</b>
	<b>Eszközök</b>			
	Befektetett eszközök			
	Tárgyi eszközök	9 412 412	12 384 397	<b>12 348 888</b>
	Befektetési célú ingatlanok	444 110 258	338 993 017	<b>386 988 872</b>
	Goodwill	607 015	579 162	<b>579 162</b>
	Egyéb immateriális javak	361 849	5 764 873	<b>6 048 463</b>
	Befektetések társult vállalkozásokban	26 171 907	58 618 381	<b>42 065 311</b>
	Halasztott adó eszközök	5 539 522	6 234 264	<b>7 280 844</b>
	Egyéb pénzügyi eszközök	19 668 966	34 119 115	<b>36 226 186</b>

	Befektetett eszközök összesen	505 871 929	456 693 209	<b>491 537 726</b>
	Forgóeszközök			
	Készletek	97 143 038	155 898 518	<b>159 792 557</b>
	Vevők és egyéb követelések	22 469 876	23 510 324	<b>40 429 143</b>
	Adókövetelések	576 402	1 217 420	<b>1 856 867</b>
	Egyéb pénzügyi eszközök	1 055 746	6 611 858	<b>745 733</b>
	Készpénz és bankszámlák	71 730 148	119 630 335	<b>191 987 199</b>
	Forgóeszközök összesen	192 975 210	306 868 455	<b>394 811 499</b>
	Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	128 538 318	114 330 198	<b>82 921 324</b>
	<b>Eszközök összesen</b>	<b>827 385 457</b>	<b>877 891 862</b>	<b>969 270 549</b>
	<b>Források</b>			
	Tőke és tartalékok			
	Jegyzett tőke	5 000	5 000	<b>5 000</b>
	Tartalékok	-2 306 119	-3 245 362	<b>2 569 808</b>
	Felhalmozott eredmény	117 988 946	148 091 070	<b>146 112 059</b>
	Átváltási tartalék	2 024 826	3 909 898	<b>10 520 239</b>
	A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke	117 712 653	148 760 606	<b>159 207 106</b>
	Nem ellenőrző részesedések	53 787 258	66 788 315	<b>70 016 876</b>
	Saját tőke összesen	171 499 911	215 548 921	<b>229 223 982</b>
	Hosszú lejáratú kötelezettségek			
	Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	396 029 024	353 314 017	<b>386 220 114</b>
	Egyéb pénzügyi kötelezettségek	4 987 686	6 645 562	<b>4 344 111</b>
	Halasztott adó kötelezettségek	27 241 537	23 297 020	<b>25 427 391</b>
	Céltartalékok	4 321 297	4 301 903	<b>8 191 963</b>
	Egyéb kötelezettségek	13 933 232	10 845 626	<b>5 495 884</b>
	Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	446 512 776	398 404 128	<b>429 679 463</b>
	Rövid lejáratú kötelezettségek			
	Szállítók és egyéb kötelezettségek	29 464 937	33 371 473	<b>46 650 111</b>
	Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	82 545 774	105 977 748	<b>123 555 412</b>
	Egyéb pénzügyi kötelezettségek	1 081 735	1 007 639	<b>356 862</b>
	Adókötelezettségek	131 628	1 180 899	<b>3 291 851</b>
	Céltartalékok	2 750 155	6 315 243	<b>10 033 017</b>
	Egyéb kötelezettségek	32 452 965	61 472 279	<b>81 239 864</b>
	Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	148 427 194	209 325 281	<b>265 127 117</b>
	Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	60 945 576	54 613 532	<b>45 239 987</b>
	Összes kötelezettség	655 885 546	662 342 941	<b>740 046 567</b>
	<b>Források összesen</b>	<b>827 385 457</b>	<b>877 891 862</b>	<b>969 270 549</b>

2.6. Az Alaptájékoztató Regisztrációs Okmány 11.1.2. „Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk” – „Konzolidált cash-flow kimutatás” pontja a következőképpen egészül ki:

Működési cash-flow	2020	2021	2021. féléves (nem auditált)	2022. féléves (nem auditált)
Tárgyévi eredmény	12 340 550	55 173 411	<b>20 298 608</b>	<b>25 612 334</b>
Korrekciók:				
Eredményben elszámolt jövedelemadó ráfordítás (+) / bevétel (-)	4 308 407	4 629 797	<b>767 984</b>	<b>5 419 261</b>



Részesedés társult vállalkozások eredményéből	764 369	-1 410 039	<b>-4 552 919</b>	<b>-1 103 030</b>
Befektetési tevékenység eredménye	-546 532	16 095	<b>0</b>	<b>9 061</b>
Eredményben előnyös vételen elszámolt nyereség	0	-3 782 481	<b>0</b>	<b>0</b>
Elszámolt goodwill értékvesztés	0	27 853	<b>0</b>	<b>0</b>
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	8 488 052	17 410 115	<b>4 624 532</b>	<b>9 220 979</b>
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel	4 259 868	-9 342 246	<b>-3 868 434</b>	<b>0</b>
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-811 585	-21 264 848	<b>-80 559</b>	<b>-2 057</b>
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-40 625 927	-21 608 962	<b>-2 848 192</b>	<b>-20 867 272</b>
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó nyereség (-) / veszteség (+)	2 148 768	-1 319 143	<b>-718 287</b>	<b>-6 379 295</b>
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása	43 109	225 848	<b>-36 842</b>	<b>64 978</b>
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	1 482 193	1 644 545	<b>684 791</b>	<b>967 859</b>
Céltartalék változása	-5 625 329	510 989	<b>-1 611 969</b>	<b>6 716 399</b>
Külföldi devizák átváltási nyeresége (-)/vesztesége (+)	21 608 983	-3 604 372	<b>-9 471 116</b>	<b>4 271 809</b>
Leányvállalati részesedések értékesítése	0	0	<b>-6 661 260</b>	<b>0</b>
Társult és közös vállalkozások értékesítésének eredménye	0	0	<b>0</b>	<b>-3 287 026</b>
Korrigált tárgyévi eredmény	7 834 926	17 306 562	<b>-3 473 663</b>	<b>20 644 000</b>
A működőtőke változásai				
Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	-11 991 032	7 032 787	<b>-1 476 436</b>	<b>-8 488 215</b>
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	13 589 591	8 745 593	<b>-5 520 760</b>	<b>4 631 547</b>
Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	-448 837	-690 885	<b>3 106 598</b>	<b>0</b>
Szállítók és egyéb kötelezettségek korrigált csökkenése	-10 712 502	-2 660 584	<b>24 157 285</b>	<b>3 653 176</b>
Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)	-5 307 923	4 509 426	<b>-1 293 740</b>	<b>4 944 829</b>
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	-7 035 777	34 242 899	<b>15 499 284</b>	<b>25 385 337</b>
Finanszírozási ráfordítások	-14 002 502	-11 983 433	<b>-6 673 570</b>	<b>-9 251 480</b>
Melyből a fizetett kamat	-14 002 502	-11 983 433	<b>-6 673 570</b>	<b>-9 251 480</b>
Fizetett jövedelemadó	-2 199 945	-10 141 373	<b>-3 014 860</b>	<b>-6 005 527</b>
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	-23 238 224	12 118 093	<b>5 810 854</b>	<b>10 128 330</b>

<b>Befektetési tevékenységből származó cash-flow</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2021. féléves</b>	<b>2022. féléves</b>
			<i>(nem auditált)</i>	<i>(nem auditált)</i>
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök nyújtása (-) / visszafizetése (+)	-18 473 142	-11 607 927	<b>-1 907 466</b>	<b>9 662 294</b>
Befektetések társult vállalkozásban	0	-32 951 183	<b>0</b>	<b>-8 790 028</b>
Pénzeszköz átsorolása értékesítésre tartott eszközzé	-3 597 509	-12 750	<b>-1 951 208</b>	<b>-842 195</b>
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-114 144 051	-50 994 733	<b>-20 644 609</b>	<b>-33 658 766</b>
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	4 699 550	143 264 820	<b>32 620 835</b>	<b>63 865 453</b>
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-71 318	-41 539	<b>-32 330</b>	<b>-30 159</b>
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	-552 850,00	-2 756 015,00	<b>0</b>	<b>-19 935 161</b>
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	2 758 269	49 449 010	<b>55 356 174</b>	<b>0</b>
Társult és közös vállalkozások értékesítéséből származó pénzeszköz			<b>0</b>	<b>28 533 218</b>
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	-129 381 051	94 349 683	<b>63 441 396</b>	<b>38 804 656</b>

<b>Pénzügyi műveletekből származó cash-flow</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2021. féléves</b>	<b>2022. féléves</b>
---	-------------	-------------	----------------------	----------------------

			(nem auditált)	(nem auditált)
Részvénykibocsátás bevétele	1 127 000	5 775	5 775	0
Hitelfelvétel	199 791 695	75 288 665	32 673 071	62 558 493
Hiteltörlesztés	-64 311 904	-116 150 575	-33 520 911	-34 634 261
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	-1 378 430	-18 356 208	-18 272 006	-10 558 580
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	135 228 361	-59 212 343	-19 114 071	17 365 652
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése (-) / növekedése (+)	-17 390 914	47 255 433	50 138 179	66 298 638
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	87 233 433	71 730 148	71 730 148	119 630 335
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre	1 887 629	644 754	-1 437 837	6 058 226
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	71 730 148	119 630 335	120 430 490	191 987 199

2.7. Az Alaptájékoztató Regisztrációs Okmány 11.1.9. „Évközi és egyéb pénzügyi információk” pontja az alábbiak szerint módosul:

„A Kibocsátó 2021. évi auditált, konszolidált beszámolója óta **közzétette a 2022. első félévére vonatkozó nem auditált, és az IFRS szerinti konszolidált féléves jelentését.** ~~nem került sor évközi és egyéb pénzügyi információk közzétételére.~~  
<https://kozvetetelek.mnb.hu/kozvetetelek?viewid=K422996/2022>”

2.8. Az Alaptájékoztató Regisztrációs Okmány 14. „Rendelkezésre álló dokumentumok” pontja az alábbiak szerint kerül kiegészítésre:

...  
**„e) A Kibocsátó nem auditált 2022. féléves jelentése ( <https://wing.hu/hu/jelentesek>)”**

**Az Alaptájékoztató Regisztrációs Okmány fejezetének egyéb részei változatlanok.**

2.9. Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék „4.1.12. Nyilatkozat azon határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján a Kötvényeket a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják” pontja az alábbiak szerint kerül kiegészítésre

„Jelen Alaptájékoztatót az MNB, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság, a H-KE-III-377/2022. számú határozatával hagyta jóvá. A jóváhagyás kiadására 2022. június 30. napján került sor. **Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítését az MNB a 2022. november 25. napján kelt, H-KE-III-721/2022. számú határozatában hagyta jóvá.**”

**Az Alaptájékoztató egyéb fejezeteiben nem változott.**

### **3. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

#### **3.1. Figyelemfelhívás**

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

#### **3.2. Befektető elállási joga**

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

### **4. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT**

Az Alaptájékoztató 1. sz. kiegészítésében szereplő információkért, továbbá az információ hiányáért és ezzel összefüggésben az értékpapír tulajdonosának okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-046503) tartozik felelősséggel.

A Kibocsátó ezúton nyilatkozik arról, hogy, az elvárható gondosság mellett, legjobb tudomása szerint készített jelen 1. sz. kiegészítésében szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, illetve a Kibocsátó megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. A felelősség az 1. sz. kiegészítés közzétételétől számított öt évig terheli a Kibocsátót, valamint az érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Budapest, 2022. november 23.

---

képviseli.: Noah M. Steinberg az Igazgatóság elnöke  
**WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság**