

## ALAPTÁJÉKOZTATÓ

### A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság („Kibocsátó”)

100.000.000 euró keretösszegű

### „WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogramjáról („Kötvényprogram”)

Jelen dokumentum két, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről („Prospektus Rendelet”) 8. cikke és a Bizottság (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről 25. cikke szerinti alaptájékoztatót foglal magában (a továbbiakban együttesen: „Alaptájékoztató”), amely alapján a Kibocsátó 100.000.000 EUR (azaz egymásmillió euró) keretösszegű kötvényprogram keretében a jelen 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”).

Jelen Alaptájékoztató egyetlen dokumentumban tartalmazza a tartalomjegyzéket, az ajánlattételi program általános leírását, a releváns kockázati tényezőket, a regisztrációs okmányt, az értékpapírjegyzéket, a kiegészítő információkat és a végleges feltételek sablonját.

A Kötvényprogram keretében forgalomba hozandó egyes Kötvényekre alkalmazandó és az Alaptájékoztatóban nem részletezett egyéb feltételeket, azaz a vonatkozó végleges feltételeket a későbbiekben meghatározott végleges feltételek („Végleges Feltételek”) fogják tartalmazni, melyeket a Kibocsátó minden egyes nyilvános kibocsátás alkalmával, a kibocsátás megkezdése előtt a befektetők rendelkezésére bocsát.

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.

A Kötvényekhez nem tartozik fenntarthatósági cél, az Alaptájékoztató alapján „zöld kötvények”, „szociális kötvények”, „fenntarthatósági kötvények”, „fenntarthatósághoz kapcsolódó kötvények” vagy egyéb fenntartható finanszírozáshoz kapcsolódó kötvények nem bocsáthatók ki.

Jelen Alaptájékoztató közzétételét a Magyar Nemzeti Bank („MNB”), mint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt.”), illetve Prospektus Rendelet alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság az alábbi számú határozatával jóváhagyta. Az MNB az Alaptájékoztatót a Prospektus Rendelet teljességre, érthetőségre és következtetességre vonatkozóan meghatározott előírásainak történő megfelelés szempontjából hagyta jóvá, és az nem tekinthető a Kibocsátóra, valamint a Kötvények minőségére vonatkozó ajánlásnak, továbbá a jóváhagyás nem érinti az Alaptájékoztatóban megadott információk pontosságát.

Az Alaptájékoztató kelte:	2025. március 19.
Az Alaptájékoztatót jóváhagyó határozat kelte és száma:	2025. április 1. H-KE-III-201/2025.
Az Alaptájékoztató érvényessége:	2026. április 1.

Az Alaptájékoztató érvényessége az MNB általi jóváhagyásának napjától számított 12 hónapig tart. Az Alaptájékoztató érvényességének lejártát követően felmerülő jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok tekintetében a Kibocsátó nem köteles az Alaptájékoztatót kiegészíteni.

## Tartalom

<b>I. A KÖTVÉNYPROGRAM ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA</b>	<b>6</b>
<b>II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b>	<b>7</b>
1. A WING Csoportra jellemző kockázatok	7
2. A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok	9
<b>III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY</b>	<b>12</b>
1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása	12
1.1. Felelős személy	12
1.2. Felelős személy nyilatkozata	12
1.3. Szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozata, jelentése	12
1.4. Harmadik féltől származó információ	12
1.5. Illetékes hatóság jóváhagyására vonatkozó nyilatkozatok	12
2. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók	12
2.1. Könyvvizsgáló adatai	12
2.2. Könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változások	13
3. Kockázati tényezők	13
4. A Kibocsátóra vonatkozó információk	13
4.1. A Kibocsátó története és fejlődése	13
4.1.1. A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve	21
4.1.2. A kibocsátó cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszama és jogalany-azonosítója („LEI”).	21
4.1.3. A kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, kivéve, ha határozatlan időre hozták létre.	21
4.1.4. A kibocsátó székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének (vagy – amennyiben az eltér a bejegyzett székhelyétől – tevékenysége elsődleges helyének) címe, telefonszáma, valamint a kibocsátó weboldala, ha van ilyen, azzal a felelősségkizáró nyilatkozattal, hogy a weboldalon szereplő információk nem képezik a tájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek a tájékoztatóba.	21
4.1.5. A Kibocsátót érintő közelmúltbeli azon események bemutatása, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatják a Kibocsátó fizetőképességének értékelését	21
4.1.6. A Kibocsátó hitelminősítése	22
4.1.7. A Kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében az utolsó pénzügyi év óta beállt lényeges változások	22
4.1.8. A Kibocsátó tevékenységei várható finanszírozásának leírása	22
5. Üzleti áttekintés	22
5.1. Fő tevékenységek	22
5.1.1. A Kibocsátó által értékesített termékek és/vagy nyújtott szolgáltatások fő kategóriái	22
5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése	25
5.1.3. Főbb piacok, amelyeken a Kibocsátó verseng	27
5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai, alapul szolgáló adatok	32
6. Szervezeti felépítés	33
6.1. A Kibocsátó vállalatcsoportjának és a Kibocsátó vállalatcsoporton belüli pozíciójának bemutatása	34
6.2. A Kibocsátó érdekeltségei	34
7. Trendek	34
8. Nyereség-előrejelzés vagy -becslés	36
9. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek	37
9.1. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek tagjai és ezen személyek Kibocsátón kívüli tevékenysége	37
9.2. Felügyelőbizottság:	37
9.3. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek tagjainak összeférhetetlensége	38
10. Főrésztvényesek	39

11.	A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk	39
11.1.	Múltbeli pénzügyi információk	39
11.1.1.	Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált és nem auditált múltbeli pénzügyi információk	39
11.1.2.	Mérlegfordulónap változása	48
11.1.3.	Számviteli standardok (IFRS)	48
11.1.4.	Számviteli keret változása	48
11.1.5.	Számviteli standardok (nemzeti számviteli standardok)	48
11.1.6.	Konszolidált pénzügyi kimutatások	48
11.1.7.	A pénzügyi információ dátuma	48
11.2.	Évközi és egyéb pénzügyi információk	48
11.3.	A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata	49
11.3.1.	Független audit	49
11.3.1.a	Könyvvizsgálói jelentés	49
11.3.2.	Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak.	49
11.3.3.	Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi információk nem a kibocsátó auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak, jelezni kell az adatok forrását, és azt, hogy az adatokat nem ellenőrizték.	49
11.4.	Bírósági és választott bírósági eljárások	49
11.5.	A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás	50
12.	Kiegészítő információk	50
12.1.	Alaptőke	50
12.2.	A Kibocsátó alapszabálya	50
13.	Lényeges szerződések	50
14.	Rendelkezésre álló dokumentumok	50
<b>IV. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK</b>		<b>51</b>
1.	Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása	51
1.1.	Felelős személy	51
1.2.	Felelős személy nyilatkozata	51
1.3.	Szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozata, jelentése	51
1.4.	Harmadik féltől származó információ	51
1.5.	Illetékes hatóság jóváhagyása	51
2.	Kockázati tényezők	51
3.	Alapvető információk	51
3.1.	A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége	51
3.2.	Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása	51
4.	A nyilvánosan felajánlandó/piacra bevezetendő Kötvényekre vonatkozó információk	52
4.1.	A nyilvánosan felajánlott/piacra bevezetésre kerülő Kötvények fajtája és osztálya, ideértve az ISIN-kódot (nemzetközi értékpapír-azonosító szám)	52
4.2.	A Kötvények létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok	52
4.3.	Tájékoztatás arról, hogy a Kötvények névre szólnak és dematerializált formában készültek-e, továbbá a nyilvántartást vezető szervezet neve és címe	53
4.4.	A nyilvánosan felajánlott/piacra bevezetett Kötvények teljes mennyisége	53
4.5.	A Kötvénykibocsátás pénzneme	53
4.6.	A Kötvények kielégítési sorrendben betöltött helye a Kibocsátó tőkestruktúrájában fizetési képtelenség esetén	53
4.7.	A Kötvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást	53
4.8.	A fizetendő kamatra vonatkozó rendelkezések	54
4.9.	Lejárati napja és a Kötvény alapján fennálló tartozás törlesztésére vonatkozó rendelkezések, ideértve a visszafizetési eljárásokat, az előtörlesztést és a törlesztési feltételeket	58

4.10.	A várható hozam és a hozam kiszámításának módja	59
4.11.	A Kötvény tulajdonosainak képviselője	60
4.12.	Nyilatkozat azon határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján a Kötvényeket a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják	60
4.13.	A Kötvények kibocsátásának várható időpontja	60
4.14.	A Kötvények átruházhatóságára vonatkozó korlátozások	61
4.15.	Adózás	61
4.16.	Amennyiben nem azonos a Kibocsátóval, az értékpapírok ajánlattevőjének és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személynek a megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogalany-azonosítóját („LEI”), amennyiben az ajánlattevő jogi személy.	62
5.	A Kötvényekre vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei	63
5.1.	Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések	63
5.1.1.	Az ajánlattétel feltételei	63
5.1.2.	Az ajánlattételre nyitva álló idő, ideértve a lehetséges módosításokat is, a jegyzési és aukciós eljárás bemutatása	63
5.1.3.	Az ajánlattétel tárgyát képező mennyiség csökkentésének lehetősége és az értékpapírt lejegyzők/ajánlattevők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja	65
5.1.4.	Az ajánlattétel legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege (a Kötvény darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva)	65
5.1.5.	A Kötvények kifizetésének és kiadásának módja és határideje	65
5.1.6.	Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára választott módszer teljes körű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja	66
5.1.7.	Az elővásárlási jogok gyakorlásának eljárása, a jegyzési jog átruházhatósága és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelése	66
5.2.	Forgalmazási terv és allokáció	66
5.2.1.	Azon lehetséges befektetők megadása, akiknek felajánlják a Kötvényeket	66
5.2.2.	Eljárás, amelynek keretében a Kötvényt jegyzők értesítést kapnak a számukra kiutalt mennyiségről, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés	66
5.3.	Árazás	67
	A Kötvények várható ajánlati ára vagy az ár meghatározásának módja, valamint közzétételének folyamata. A kifejezetten a Kötvényt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összege	67
	Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala.	67
	Az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összege	67
5.4.	Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás	67
5.4.1.	A teljes ajánlattétel és az egyes részeit kapcsolattartójának (kapcsolattartóinak), valamint - amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek - a forgalmazóknak a neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik	68
5.4.2.	A kifizető ügynökök és letétkezelők neve és címe	68
5.4.3.	A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni	68
5.4.4.	A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja	68
6.	A piacra történő bevezetésre és a kereskedésre vonatkozó szabályok	68
6.1.	Tájékoztatás arról, hogy a Kötvények tekintetében nyújtanak-e be kérelmet a bevezetésre, és szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacokon kívánják-e forgalmazni	68
6.2.	Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac, amelyen – a Kibocsátó ismeretei szerint – a Kötvényekkel azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek	68
6.3.	Szabályozott piacra történő bevezetés esetén azon szervezetek neve és címe, amelyek kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben, és vételi vagy ajánlati áron keresztül biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása	68
6.4.	A Kötvények kibocsátási ára	69
7.	Kiegészítő információk	69
7.1.	Amennyiben az értékpapírjegyekben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is megemlítenek, nyilatkozni kell arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre	69

7.2. Az értékpapírjegyzékben szereplő egyéb információk, amelyeket részben vagy teljesen bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek, és erről jelentést készítettek	69
7.3. A Kötvénynek a Kibocsátó kérésére vagy hitelminősítési eljárásban való közreműködésével készült hitelminősítése	69
7.4. Amennyiben az összefoglalót részben helyettesítik az 1286/2017/EU rendelet 8. cikke (3) bekezdés c)-i) pontjában szereplő információkkal, minden ilyen információt – amennyiben azokat az értékpapírjegyzékben másutt még nem tették közzé -, közzé kell tenni.	69
<i>V. VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁTUMA</i>	70
<i>VI. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT</i>	74
<i>VII. DEFINÍCIÓK</i>	75
1. számú melléklet – <i>WING Csoport felépítése</i>	78
2. számú melléklet – <i>Kibocsátó leányvállalatai, továbbá a közös vezetésű és társult vállalkozásai</i>	79

## I. A KÖTVÉNYPROGRAM ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Az Alaptájékoztatóban alkalmazott nagy kezdőbetűvel írt fogalmak és rövidítések az Alaptájékoztató VII. DEFINÍCIÓK fejezetében részletezett jelentéssel bírnak.

A Kötvényprogram jelen fejezet szerinti – a Bizottság (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendelete (2019. március 14.) 25. cikk (1) b) pont szerinti – általános leírása a jelen Alaptájékoztató egyéb részeivel, valamint az alkalmazandó Végleges Feltételekkel együtt értelmezendő.

A Kötvényprogram keretében a Kibocsátó legfeljebb 100.000.000 EUR (azaz egymásmillió euró) keretösszegben bocsáthat ki Kötvényeket. A Kibocsátó saját mérlegelése alapján határozza meg, hogy a keretösszegen belül Tőzsdei Kötvények és/vagy Nyilvános Nem Tőzsdei Kötvények forgalomba hozatalára kerül-e sor, ugyanakkor nem vállal kötelezettséget arra, hogy a Kötvényprogram keretein belül kötvénykibocsátásra kerül sor, illetve a kibocsátásra kerülő Kötvények összértéke eléri a keretösszeget.

A Kötvényprogram keretében forgalomba hozandó egyes Kötvényekre alkalmazandó és az Alaptájékoztatóban nem részletezett egyéb feltételeket, azaz a vonatkozó végleges feltételeket a későbbiekben meghatározott Végleges Feltételek fogják tartalmazni, melyeket a Kibocsátó minden egyes nyilvános kibocsátás alkalmával, a kibocsátás megkezdése előtt a befektetők rendelkezésére bocsát.

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 fentiekkel 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 projektek méretétől, számától és ütemezésétől, továbbá a Kibocsátó mindenkorai tőkeszerkezetétől és a piaci környezettől.

A Kötvények több Sorozatban és a Sorozatokon belül több Részletben, forint (HUF) és euró (EUR) devizanemben hozhatók nyilvánosan forgalomba. A HUF devizanemű Sorozatok esetén a kibocsátások összegének meghatározására mindig a Végleges Feltételek elfogadásának napját megelőző napon az MNB által közzétett EUR középárfolyam alapján kerül sor.

Az egy Sorozatban, illetve Részletben forgalomba hozott dematerializált Kötvények adatait a Tpt. 7. § (2) bekezdésében meghatározott, értékpapírnak nem minősülő Okirat tartalmazza. Az Okiratot a Kibocsátó a Tpt. 9. § (1) bekezdésének megfelelően a KELER-nél, mint központi értékpapír-számlavezetőnél helyezi letétbe és megbízza az értékpapír előállításával.

### A Kötvényprogrammal kapcsolatos forgalomba hozatali dokumentumok

A Kötvényprogram feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közlése a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapír befektetői számára az irányadó jogszabályok szerint kötelező, és amely az MNB számára benyújtásra kerül, a jelen Alaptájékoztató tartalmazza. Az egyes Sorozatokban vagy Részletekben forgalomba hozott Kötvények vonatkozásában a forgalomba hozatal adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza, amely az MNB részére megküldésre kerül és azt a Kibocsátó közzéteszi.

Ha az Alaptájékoztató jóváhagyása és a jegyzési időszak lezárása, illetve a szabályozott piacon való kereskedés megkezdése közötti időben jelentős új tényező, lényeges hiba vagy lényeges pontatlanság merül fel vagy illet észlelnék, a Kibocsátó az Alaptájékoztató kiegészítése útján feltünteteti azokat. Az Alaptájékoztató érvényességének lejáratát után már nem áll fenn az a kötelezettség, miszerint jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok esetén az Alaptájékoztatóhoz kiegészítést kell fűzni.

### A Kötvényprogrammal kapcsolatos forgalomba hozatali dokumentumok és egyéb tájékoztatások közzététele

A Kibocsátó hirdetményeit a Budapesti Értéktőzsde honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), az MNB által üzemeltetett honlapon (<https://kozvetetelek.mnb.hu>) és a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)) teszi közzé.

Az Alaptájékoztató elérhető a fenti elérhetőségeken, Forgalmazó1 honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)), Forgalmazó2 honlapján (<https://www.con.hu/>), illetve a Jegyzési Helyeken igényelhető.

Az egyes kibocsátásokhoz kapcsolódó Végleges Feltételek, a hirdetmény, a Kibocsátó a Kötvényprogrammal összefüggő, nyilvánosság felé fennálló tájékoztatási kötelezettségei, illetve a rendszeres és rendkívüli tájékoztatásai a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), Forgalmazó1 honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)), Forgalmazó2 honlapján (<https://www.con.hu/>), a Budapesti Értéktőzsde honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és az MNB által működtetett honlapon (<https://kozvetetelek.mnb.hu>) is közzétételre kerülnek.

A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában foglaltak és a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerint hozza nyilvánosságra.

### A forgalomba hozatal helye és a forgalomba hozattal kapcsolatos egyéb dokumentumok nyelve

A Kötvényre vonatkozó nyilvános ajánlattételre vagy a szabályozott piacra történő bevezetésre kizárólag Magyarország („székhely szerinti tagállam”) területén kerül sor, így az Alaptájékoztató magyar nyelven készült el.

Jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet. A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Alaptájékoztató valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Kötvények jogszerűen ezen országokban kibocsáthatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállal felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó nem tett, továbbá nem tesz semmiféle olyan intézkedést, amely a Kötvények nyilvános forgalomba hozatalát vagy a jelen Alaptájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül. Továbbá a jelen Alaptájékoztató, illetve az egyéb forgalomba hozatali dokumentumok nem terjeszthetők vagy hozhatók nyilvánosságra, kivéve, ha azok olyan körülmények között történnek, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását. A Kötvények egyike sem került korábban, és a jövőben sem kerül nyilvántartásba vételre az Amerikai Értékpapírtörvény vagy más ország vonatkozó jogszabályai alapján. Az Amerikai Értékpapírtörvény S Rendelkezésének vagy más ország alkalmazandó jogszabályának megfelelően nem lehet az Amerikai Egyesült Államok vagy más ország területén a Kötvényt senki részére vételre felajánlani, értékesíteni és átadni. A Kibocsátó felkéri azokat, akik az Alaptájékoztató birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak az Alaptájékoztató terjesztésére, illetve a Kötvények értékesítésére vonatkozó minden esetleges korlátozásról és ennek megfelelően járjanak el.

## II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK<sup>1</sup>

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

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

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

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

**Kockázatok kategorizálása és értékelése (összefoglaló táblázat, mely kockázati kategóriánként mutatja az egyes kockázatok kvalitatív skála szerinti értékelési sorrendben)**

Kockázati kategória	Megnevezés	Kockázat szintje
A WING Csoportra jellemző kockázatok	Nagyméretű, egyedi projektek	közepes
	A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok	közepes
	Tulajdonosi Csoporthoz fűződő üzleti kapcsolatok	alacsony
	Bérlői kockázat	alacsony
	Külső beszállítóktól való függőség	alacsony
	Üzemeltetési kockázatok	alacsony
	Akvíziók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai	alacsony
	Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata	alacsony
Hitelminősítés romlása	alacsony	
A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok	A Kötvények eszközökkel nem fedezettek	magas
	Vagyonbiztosítás hiánya	magas
	Likviditás és másodlagos piac hiánya	közepes
	Devizaárfolyam és a piaci hozamok elmozdulásának kockázata	közepes
	A Kötvények a Kibocsátó választása alapján lejárat előtt visszaválthatók és visszavásárolhatók	alacsony
	Forgalomba hozatali eljárás kockázata	alacsony

### 1. A WING Csoportra jellemző kockázatok

#### Nagyméretű, egyedi kivitelezési 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, így projekt megkezdése és lezárása között a WING Csoport tevékenységével érintett területeken nem zárható ki a gazdasági környezet, illetve a keresleti-kínálati viszonyok jelentős átalakulása sem.

A WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarországra, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés esetleges lassulása, a munkanélküliség növekedése, a magyar országgal kapcsolatos, az infláció emelkedése, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre.

Az elmúlt évek világgazdasági eseményei a kivitelezési kockázatok növekedésének irányába hatottak. A 2022 elején kirobbant orosz-ukrán háború, valamint 2023 októberétől az Izrael és a Hamász között zajló háború emelte a kivitelezési kockázatot, utóbbi konfliktus részeként a Vörös-tenger hajóforgalmának akadályoztatása tovább erősítheti a beszállítói láncokban jelentkező szakadásokat, és növelheti a már korábban is magas nyersanyagárakat, kedvezőtlenül hatva az eredményességére. Az elmúlt években tapasztalt infláció, az energiaárak növekedése, a kivitelezési és finanszírozási költségek emelkedése a kivitelezési tevékenység csökkenését, lassulását, a kivitelezési időszakok hosszabbodását eredményezte. Továbbra is kockázati tényezőként jelent a tervezhetőségben a háborúk előre nem jelezhető alakulása, valamint a bizonytalan gazdasági kilátások. 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 súlyosbíthatnak. A lakásfejlesztések esetén a részben hitelből vásárlók esetében a növekvő hitel kamatok csökkentik a vásárlási kapacitást, amely szűkítheti a keresletet a lakásingatlanok vonatkozásában.

Ezen időszakban a hazai, illetve szinte minden állam inflációs mutatója több évtizedes rekordokat döntött meg. Ingatlanfejlesztői szempontból az energiaárak emelkedése tud jelentős hatást gyakorolni az ingatlanpiacra, illetve a magas infláció letörésére hozott jegybanki kamatemelések. Ezen időszak inflációs környezetében az üzemeltetési költségek jelentős növekedése volt tapasztalható. A 2023-as évben az átlagos éves infláció 17,6% volt, mely 2024-re jelentősen lecsökkent. A teljes 2024-es év átlagos áremelkedése 3,7% volt, míg 2025. januárban a fogyasztói árak átlagosan 5,5%-kal haladták meg az egy évvel korábbiakat. 2025-ben várhatóan 3,3-4,1% között, míg 2026-ban 2,5 – 3,5%

<sup>1</sup> A jelen II. részben hivatkozott weboldalakon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

között alakulhat.<sup>2,3</sup> Az iroda bérleti és üzemeltetési költségek aránya a bérlők költségein belül a Kibocsátó – piaci tapasztalaton alapuló – várakozása szerint 5-6% körül alakul, így a szignifikánsan megemelkedő üzemeltetési költségek relatíve alacsony mértékben fogják növelni a bérlők terheit.

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

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.

A fentiekre tekintettel, egy-egy 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, euró devizanemben kerültek felvételre, továbbá magyarországi, bérleti díjbevételének döntő része, illetve az 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. Az ECHO Invest esetében a 2024-es adósságállomány körülbelül 30%-a volt külföldi, euró devizában nominálva. Esetükben is igaz, hogy a bevétel (exit érték, bérleti díj) alapvetően euróban vagy euró alapon realizálódik, amely természetes fedezetet nyújt az adósság oldali árfolyamkockázatra.

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 portfólión belül a legnagyobb bérlő részesedése közel 9,15%, az öt legnagyobb bérlő együttes aránya kb. 20,7%. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. A WING Csoportnak Magyarországon több, mint 320 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú 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 lejáratá előtt megszűnnek.

<sup>2</sup> KSH Gyorstájékoztató, Fogyasztói árak, 2025.január (<https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok#/hu/document/far2412>), KSH Gyorstájékoztató, Fogyasztói árak, 2025.február (<https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok#/hu/document/far2501>)

<sup>3</sup> MNB Inflációs Jelentés, 2024. december (<https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-28.pdf>)

<sup>4</sup> Közlemény a Monetáris Tanács 2024. szeptember 24-i üléséről (<https://www.mnb.hu/monetaris-politika/a-monetaris-tanacs/kozlemenyek/2024/kozlemeny-a-monetaris-tanacs-2024-szeptember-24-i-uleserol>)

<sup>5</sup> Deutsche Bank PERSPECTIVES 2025 Annual Outlook (<https://www.deutsche-bank.it/files/documents/2025-CIO/PERSPECTIVESAnnualOutlook2025.pdf>)



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. 2023-ban az energiaárak jelentősen visszakorrigáltak, de a 2022-öt megelőző időszakhoz képest továbbra is magasabb szinten ragadtak –, ezért a megnövekedett bérlői terhek a bérlői díjakon kívül az üzemeltetési költségekben is megmutatkoznak. A WING Csoport magyarországi ingatlan portfólióján belül a következő öt évben a bérlési szerződések lejáratára évente a szerződések 8-13%-át érinti. A vagyonekezelési és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérlési szerződések nyomon követése és a lejárató szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérlési szerződését, így éves szinten a szerződések 1-2%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.

A WING Csoportnak Lengyelországban és Németországban nincs hosszú távú befektettként tartott ingatlanportfóliója, melyben az újrabérbeadási feladatok rendszeresen megjelenének.

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. 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) 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 vagyonbiztosításokkal, amelyek fedezetet nyújtanak az ilyen okokra visszavezethető károokra, valamint rendelkeznek a harmadik személynek okozott károokra fedezetet nyújtó 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 kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **Akvíziók, 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

## **2. A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok**

### **A Kötvények eszközökkel nem fedezettek**

A Kötvények fedezetlenek, vagyis nem áll mögöttük külön biztosíték vagy eszközfedezet. Ennek megfelelően a Kibocsátó fizetéképtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok részben vagy egészben elveszíthetik a befektetéseik értékét.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: magas

#### **Vagyon 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 – az alacsony likviditás, illetve adott esetben 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.

A Kötvényprogram alapján a Kibocsátó jogosult, de nem köteles kérelmezni a Kötvények bevezetését a BÉT-re. 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 Kötvényprogram alapján kibocsátott Kötvények fix vagy változó kamatozásúak lehetnek. 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 változó kamatozású Kötvények változó kamata jellemzően egy referenciakamatból és egy kamatfelárból áll. Tipikusan az alkalmazandó kamatfelár a Kötvény futamideje alatt nem változik, azonban a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon a referenciakamat rendszeresen az általános piaci kondíciókhoz igazodik. Ennek megfelelően, ha a piaci kamatlábak megváltoznak, az ilyen változó kamatozású Kötvények piaci értéke ingadozhat, mivel a piaci kamatlábak változása csak a következő kamatmegállapítás során épülhet be a Kötvény kamatlába.

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. A Kötvénytulajdonosnak figyelembe kell vennie, hogy a változó kamatozású Kötvények piaci árfolyama ingadozó lehet, valamint, hogy az adott feltételektől függően akár semmilyen kamatösszege sem lesznek jogosultak.

Azon Kötvénytulajdonosok, akik a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamvesztéset 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

#### **A Kötvények a Kibocsátó választása alapján lejárat előtt visszaválthatók és visszavásárolhatók**

A Kötvényprogram alapján lehetőség van arra, hogy a Kibocsátó olyan Kötvényeket hozzon forgalomba, amelyek a Kibocsátó választása alapján lejárat előtt visszaváltásra vagy visszavásárlásra kerülhetnek. Az ilyen Kötvények piaci árát ezen opciók korlátozhatják. Várhatóan a Kibocsátó az ilyen Kötvények tekintetében akkor él a lejárat előtti visszaváltás és visszavásárlás lehetőségével, ha finanszírozási költsége alacsonyabb, mint a Kötvények kamata. Ebben az esetben a Kötvénytulajdonos nem biztos, hogy a Kötvények kamatának megfelelő szinten képes lesz egy hasonló eszközbe újra befektetni a visszaváltásból és visszavásárlásból származó összeget.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **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 zárnap előtt is dönthet a jegyzés lezárásáról. Ebben az esetben a meghirdetett jegyzési időszak későbbi időpontjában jegyezni szándékozóknak már nem lesz alkalmuk a jegyzésre, illetve a jegyzés lezárásáig a pénzügyi teljesítést elmulasztók jegyzése érvénytelen lehet.

Az aukciós eljárás szabályaiból adódóan az aukción csak a Kibocsátó által – árfolyamelhárása alapján, a benyújtott ajánlatok ismeretében – elfogadhatóként meghatározott legalacsonyabb árfolyamon, illetve az ezen árfolyam felett benyújtott ajánlatok kerülhetnek elfogadásra. Így nincs biztosíték arra, hogy az aukciós eljárásra benyújtott ajánlatok elfogadásra kerüljenek.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

### III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY<sup>6</sup>

#### 1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása

##### 1.1. Felelős személy

Jelen Alaptájékoztatót a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-10-046503) készítette. Jelen Alaptájékoztató teljes tartalmáért és az abban foglalt információkért a Kibocsátó tartozik felelősséggel. A Kibocsátó nevében a nyilatkozatot az Igazgatóság elnöke, Steinberg Noah Milton teszi meg.

##### 1.2. Felelős személy nyilatkozata

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság ezúton nyilatkozik arról, hogy a lehető legjobb tudása szerint készített jelen Regisztrációs okmányban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, a Regisztrációs okmány a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, 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, mint felelős személy nevében cégszerűen aláírt Felelősségvállaló Nyilatkozatot az Alaptájékoztató VI. fejezete tartalmazza.

##### 1.3. Szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozata, jelentése

Jelen Regisztrációs Okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését nem tartalmazza.

##### 1.4. Harmadik féltől származó információ

A harmadik féltől származó információk forrásának megjelölését mindig az adott szerkezeti egység (pont, alpont) tartalmazza.

A Kibocsátó megerősíti, hogy a fenti információ pontosan került átvételre, illetve a Kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közölt információkból erről megbizonyosodhatott, az átvett információból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

A jelen Alaptájékoztató a hivatkozás útján beépített információkon kívül is tartalmaz weboldalakra mutató linkeket, mely weboldalakon található információk nem képezik részét az Alaptájékoztatónak, és azokat az MNB nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

##### 1.5. Illetékes hatóság jóváhagyására vonatkozó nyilatkozatok

- Jelen Alaptájékoztatót jóváhagyta az MNB, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság;
- Az MNB ezt az Alaptájékoztatót csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyta jóvá.
- Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az Alaptájékoztató tárgyát képező kibocsátó jóváhagyásaként.

#### 2. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók

##### 2.1. Könyvvizsgáló adatai

Időtartam	Könyvvizsgáló neve és székhelye	Könyvvizsgáló kamarai tagsága és nyilvántartási száma	Könyvvizsgálóért személyében felelős személy neve és lakcíme	Könyvvizsgálóért személyében felelős személy kamarai tagsága és nyilvántartási száma
2020.04.28. – 2022.04.27.	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (000083)	Bodor Kornél (1124 Budapest, Veréb utca 4. TT 3.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (005343)
2022.04.27. – 2022.11.22.	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (000083)	Molnár Gábor (1031 Budapest, Muzsla utca 8.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (007239)
2022.11.22- 2023.05.31.	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy- Zsilinszky út 78)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (001464)	Kalavszky Márton (1037 Budapest, Göllöncsér utca 41.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (007413)

<sup>6</sup> A jelen III. részben hivatkozott weboldalakon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

Időtartam	Könyvvizsgáló neve és székhelye	Könyvvizsgáló kamarai tagsága és nyilvántartási száma	Könyvvizgálatért személyében felelős személy neve és lakcíme	Könyvvizgálatért személyében felelős személy kamarai tagsága és nyilvántartási száma
2023.06.19-2024.05.31.	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (001464)	Balázs Árpád (1124 Budapest, Dobsinai utca 1. FE 3.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (006931)
2024.05.31-2025.05.31.	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (001464)	Balázs Árpád (1124 Budapest, Dobsinai utca 1. FE 3.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (006931)

## 2.2. Könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változások

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

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

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

## 3. Kockázati tényezők

A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatokat a jelen Alaptájékoztató II. 1., 2. és 4. pontja tartalmazza.

## 4. A Kibocsátóra vonatkozó információk

### 4.1. A Kibocsátó története és fejlődése

A WING Csoport mai struktúrája a Kibocsátó 2009-es alapítását követően alakult ki, de a leánycégek, valamint a befektetési és fejlesztési portfólió cégeinek története korábban kezdődött.

A Wallis Ingatlan Zrt.-t (2007-től WING Zrt.) 1999-ben egy névváltozást követően, új tulajdonosi szerkezettel és új managementtel indították el a Wallis-csoporthoz tartozó társaságok (Wallis Rt., Maköt Rt.), melyek többségi tulajdonosa Veres Tibor volt. A társaság a Wallis-csoport tulajdonában lévő ingatlanok apportálását követően saját ingatlan portfólióval kezdett el működni. A cég fő feladata a portfólióba tartozó ingatlanok vagyonekezelése, fejlesztési koncepciók kialakítása és előkészítése, valamint a fejlesztések megvalósítása volt, amely tevékenységi kör később új, piaci ingatlan projektek (befektetések, fejlesztések) megvalósításával bővült. Ezzel párhuzamosan a cég elkezdte az ingatlanfejlesztési, vagyonekezelési tevékenység teljes spektrumát lefedő szolgáltatásokat végző leányvállalati portfóliójának kialakítását is (tervező cég, fővállalkozó cég, üzemeltető cég, ingatlan ügynökség). A szolgáltató leányvállalatokkal és az ingatlanokat tulajdonló projektecégekkel együtt 1999-től kezdődően lépésről-lépésre létrejött a WING Csoport.

2003-ban sor került a Market Építő Zrt. 51%-ának megvásárlása. A Market Építő Zrt. Magyarország egyik vezető magasépítő vállalkozása. A társaság révén a WING Csoport képessé vált csoportszintű, komplex ingatlanmegoldásokat kínálni partnereinek a tervezés, üzemeltetés, vagyonekezelés, bérbeadás mellett ettől az évtől kezdve már a kivitelezés területén is. A WING Csoport 11 éves sikeres együttműködés után 2014-ben értékesítette a Market Építő Zrt.-ben lévő tulajdonrészét.

A WING márkanév bevezetésére 2007-ben került sor, majd a Kibocsátó 2009-ben történt alapítása után a WING Csoport tulajdonosi struktúrája átalakult. A szolgáltató cégek és az ingatlan portfólió elemeinek projektcégei egy átláthatóbb, logikusabb cégstruktúra szerint működnek, ahol a Kibocsátó látja el az anyavállalati szerepet. 2009 után a WING Csoport cégeinek tevékenységét továbbra is a WING Zrt. irányítja, amely folyamatosságot biztosít az 1999-ben megkezdett tevékenységekben.

A Kibocsátó meghatározott stratégiai célját követve a WING Csoport, mint stratégiai befektető 2019-ben többségi részesedést szerzett a varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA-ban (a továbbiakban „ECHO Investment”), amivel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépett elő. 2022. év végén újabb jelentős mérföldkővet ért el a Kibocsátó, amikor a stratégiai céljának megvalósítása érdekében a Társaság közvetett tulajdonában álló Wingwert-GCP GmbH részvény adásvételi szerződést írt alá a németországi Bauwert AG 54%-os tulajdonosi részesedésének megvásárlására vonatkozóan.

Az Echo 2021-ben többségi részesedés szerzett wroclawi székhelyű és működési területű, alapvetően lakásfejlesztő Archicom S.A.-ban. Ezzel az akvizícióval az ECHO Investment a lengyel lakás-szektor legnagyobb szereplői közé emelkedett. 2024 során közel 2.200 lakást értékesített, amelyből 1.076 lakás átadására került sor a vevők részére. Év végén közel 3.600 lakás fejlesztése volt folyamatban, valamint közel 140 ezer m<sup>2</sup>-nyi értékesíthető lakásterülettel rendelkező terület került megvásárlásra és további 150 ezer m<sup>2</sup>-nyi terület biztosított jövőbeli fejlesztésre.

Mindezek mellett az ECHO Investment a lengyel kereskedelmi ingatlanpiac, ezen belül is leginkább az irodapiac és lakásbérbeadási piac sikeres résztvevője. Ezt bizonyítja, hogy 2024 végére összesen 5.798 bérlakással rendelkezett, illetve több, mint 4.000 bérlakás építése, illetve tervezése van folyamatban. 2024 végére összesen 1.691 bérlakás átadása történt meg, és 2025 év elején további 1.100 lakás átadását tervezik, elérve ezzel a 6.900 lakásból álló működési portfóliót. A vállalat törekvése, hogy 2027 elejére elérje a 11.000 db-os bérlakásállományt – megőrizve ezzel piacvezető pozícióját –, melyből 9.800 lakás már szerződéssel biztosított.

2022. év végén újabb jelentős mérföldkövet ért el a Kibocsátó, amikor a stratégiai céljának megvalósítása érdekében a Társaság közvetett tulajdonában álló Wingwert-GCP GmbH részvény adásvételi szerződést írt alá a németországi Bauwert AG (a továbbiakban „Bauwert”) 54%-os tulajdonosi részesedésének megvásárlására vonatkozóan. A Bauwert Németország, és azon belül Berlin egyik legelismertebb lakó- és kereskedelmi ingatlanokkal foglalkozó ingatlanfejlesztő cége, amely 1983-as alapítása óta több, mint 330 ingatlanfejlesztési projektet adott át, összesen 2 millió négyzetmétert meghaladó építményterület megépítésével. Lakó és kereskedelmi épületeinek több, mint 70%-a Berlinben valósult meg, a vállalat eddigi fejlesztési volumene meghaladja a 5 milliárd eurót. A Bauwert jelenleg folyamatban lévő projektjeinek jövőbeli értéke meghaladja a 3,5 milliárd eurót, melyek Berlinben és a német főváros agglomerációjában, elsősorban városi helyszíneken, illetve dinamikusan fejlődő elővárosi területeken találhatóak. Három nagy projekt van kivitelezés alatt, összesen 60.979 m<sup>2</sup> értékesíthető lakó- és kereskedelmi területtel Berlinben, és jelenleg további 357.606 m<sup>2</sup> értékesíthető terület fejlesztésének előkészítése zajlik összesen további 7 projektben

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 legkiválóbbjai, leghozzáértőbbjei közé tartozó szereplőket 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.

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

##### **2022**

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

A WIPNORG Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-09-290455) 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. A tranzakció 2022. augusztus 30-án sikeresen lezárult.

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) kötvénysorozatára vonatkozó aukciót. A kötvénysorozatban 18.348 db kötvény került kibocsátásra és 2022. július 12. napján a Budapesti Értéktőzsdére, mint szabályozott piacra bevezetésre.

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

2022. december 20.: A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő Wingwert-GCP GmbH (székhely: c/o Cormoran GmbH, Am Zirkus 2, 10117 Berlin, Németország) részvény adásvételi szerződést írt alá a Bauwert AG (székhely: Lamer Straße 9, 93444 Bad Kötzting, Németország) 60%-os részesedésének megvásárlására. A társaság részvényeinek 40%-a továbbra is a Bauwert korábbi tulajdonosának birtokában marad. Bauwert jelenleg folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektjeinek jövőbeni értéke meghaladja a 3,5 milliárd euró összeget, amely projektek Berlinben, illetve annak elővárosi területein találhatóak.

##### **2023**

2023. április 19.: A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő WingwertGCP GmbH (székhely: c/o Cormoran GmbH, Am Zirkus 2, 10117 Berlin) hitelkeret szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16., cégjegyzékszám: 01-10-041585) 83 400 000.- euró keretösszegben. A hitelkeret szerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a szerződésben meghatározott ütemnek megfelelően hívható le.

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

2023. május 3.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-049232) által képviselt LIVING III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási kölcsönszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16., cégjegyzékszám: 01-10-041585) összesen 9 308 265 000.- Ft keretösszegben. A kölcsön célja a LeJardin lakófejlesztés I. ütemének finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le. A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-049232) által képviselt LIVING IV. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási kölcsönszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16., cégjegyzékszám: 01-10-041585) összesen 13 663 662 000.- Ft keretösszegben. A kölcsön célja a Kassák Terrace lakófejlesztés

finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

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

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

2023. december 19.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-049232) által képviselt Gladiátor III. Ingatlanbefektetési Alap (nyilvántartási szám: 1221-35) 2023. december 18-án 7 200 000 EUR keretösszegben fejlesztési hitelszerződést írt alá a K&H Bank Zrt.-vel (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., cégjegyzékszám: 01-10-041043). A hitelszerződés értelmében a lehívási feltételek teljesítésülését követően a kölcsön az előírt ütemeknek megfelelően hívható le.

2023. december 21.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-049232) által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1221-45) 2023. december 20-án adásvételi szerződést kötött az alap 1/1 arányú tulajdonát képező Budapest belterület 4039/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3-11. szám alatti irodaház ingatlan 1/2 arányú tulajdonrészének eladására az AKKO Invest Nyrt.-vel (1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5., cégjegyzékszám: 01-10-140179).

2023. december 22.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-049232) által képviselt Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási hitelszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16., cégjegyzékszám: 01-10-041585) összesen 80 000 000 EUR keretösszegben. A hitelkeret célja a Liberty Irodaház és Hotel projekt finanszírozása. A szerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

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

## 2024

2024. március 7.: Kibocsátó a közvetett tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzék szám: 01-09-307180) Hitelszerződést írt alá az Unicredit Bank Hungary Zrt.-vel (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6., cégjegyzékszám: 01-10-041348) 7.000.000,- EUR keretösszegben. A hitelkeret célja az EAST GATE PRO logisztikai fejlesztés következő ütemének finanszírozása. A Hitelszerződés értelmében a lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

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

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

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

2024. április 19.: A Kibocsátó a közvetett tulajdonában lévő WPR PORT Építésszervező Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-270766) 2024. április 18-án Hitelkeret szerződést írt alá a GRÁNIT BANK Zrt.-vel (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8., cégjegyzékszám: 01-10-041028) 14.000.000,- EUR keretösszegben. A hitelkeret célja a budapesti Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér 2. Terminálja előtti hotel második fázisa megfejlesztésének finanszírozása. A Hitelszerződés értelmében a lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

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

2024. május 24.: A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a közvetett tulajdonában lévő, PW3 Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg. 01-09-378759) projektfinanszírozási szerződést írt alá a CIB Bank Zrt.-vel (1024 Budapest, Petrezselyem u. 2-8., cégjegyzékszám: 01-10-041004) 10 850 000 000.- forint keretösszegben. A kölcsön célja a Park West lakófejlesztés III. ütemének finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

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

2024. szeptember 11.: A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-202406) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban „Tpt.”)

alapján, mint kijelölt ajánlattevő a megbízott lebonyolító bankján keresztül vételi ajánlatot küldött az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.; cégjegyzékszám: 01-10-140179) igazgatótanácsa részére a Tpt. 68. §-a szerinti kötelező nyilvános vételre a Társaság által kibocsátott valamennyi, AKKO Invest Nyrt. tőzsrészevény vonatkozásában.

2024. szeptember 30.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-049232) által képviselt Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási hitelkeretszerződést írt alá az Erste Bank Zrt.-vel (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26., cégjegyzékszám: 01-10-041054) összesen 12 291 000 000 HUF összegben. A hitelkeret célja a Római Park lakófejlesztési projekt finanszírozása. A szerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

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

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

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

2024. november 25.: A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a közvetett tulajdonába tartozó TCW Honvéd Irodaház Kft. (1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-09-889558) adásvételi szerződést írt alá a kizárólagos tulajdonában álló, 1055 Budapest, Honvéd u. 20. szám alatti irodaház tulajdonjogának értékesítésére vonatkozóan. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg, melyről a Kibocsátó külön tájékoztatja a befektetőket.

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

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

2024. december 16.: A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-049232) által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1221-45) (továbbiakban „Alap”) 2024. december 16-án adásvételi szerződést kötött az Alap 1/2 arányú tulajdonát képező Budapest belterület 4039/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3-11. szám alatti irodaház ingatlan 1/2 arányú tulajdonrészének eladására az AKKO Invest Nyrt.-vel (1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5., cégjegyzékszám: 01-10-140179).

## 2025

2025. január 17.: A Kibocsátó tájékoztatta a befektetőket, hogy a Magyar Nemzeti Bank 2025. január 16. napján kelt, H-KE-III-36/2025. számú határozatában engedélyezte a „WINGHOLDING 2024-2025. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogramhoz kapcsolódó alaptájékoztató kiegészítését és annak közzétételét.

2025. február 18.: A Kibocsátó tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) adásvételi szerződést írt alá a 1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 17/A. szám alatti ingatlan megvásárlására. Az adásvételi szerződés alapján a tranzakció zárása is haladéktalanul megtörtént. A LIVING I. Alap az ingatlant új építésű lakóingatlanok fejlesztése céljából vásárolta meg.

## Gazdasági környezet

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

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

Az ukrán határhoz való földrajzi közelség és a háborúban érintett országokkal folytatott külkereskedelem nagyobb súlya miatt a háború gazdasági hatásai elsősorban Európában, és különösen a kelet-közép-európai régióban jelentkeznek. Az OECD legfrissebb gazdasági kilátásai szerint a globális gazdaság a jelentős kihívások ellenére is ellenálló marad. Várakozásaik szerint globális GDP-növekedés várható, a 2024-es



3,2%-ról 2025-ben 3,3%-ot prognosztizál. A maginfláció a fejlett gazdaságok közel felében és a feltörekvő gazdaságok mintegy 60%-ban visszatért a jegybankok célszintjére. Az OECD-országok átlagos inflációja a 2024. évi 5,4%-ról jövőre idén 3,8%-ra, 2026-ra pedig 3%-ra lassul.<sup>7</sup>

A munkaerőpiacok fokozatos gyengülése tapasztalható, de a munkanélküliség történelmi mércével mérve továbbra is alacsony. A nominális bérek erőteljes növekedése és a folyamatos dezinflációs tendencia támogatja a háztartások reáljövedelmét. Ugyanakkor a fogyasztói kiadások növekedése a legtöbb országban továbbra is visszafogott, ami a gyenge fogyasztói bizalmat tükrözi. A világkereskedelem élénkül, 2025-ben várhatóan 3,6%-kal nő. 2023. őszén kirobbant gázai konfliktus következményeképpen a jemeni húsi lázadók a vörös-tengeri hajóforgalom támadásaival arra kényszerítették a hajózási társaságokat, hogy a Vörös-tengert elkerülve, a kontinentális Afrikát megkerülve hajózzanak, ami a szállítási költségek jelentős növekedését eredményezte. A továbbra is aktív konfliktusok és azok eskalációs lehetőségei kockázati tényezőként jelentenek az európai energiaellátásra és kereskedelmi kapcsolatokra.

### Magyarországi események

2022. harmadik negyedétől a magyar gazdasági növekedés lelassult és négy negyedéven keresztül technikai recesszióban volt. 2023. egészét nézve 0,9%-kal csökkent a magyar gazdaság, ami jelentős csökkenésnek minősíthető az előző, 2022-es 4,6%-os bővüléshez képest. A 2023. évi növekedést mind belső, mind külső keresleti tényezők lassították. A reáljövedelmek mérséklődése, az emelkedő vállalati költségek, az állami beruházások visszafogása és a szigorúbb kamatkörnyezet egyaránt visszafogták a belföldi keresletet. 2024. első negyedében megindulni látszott a hazai gazdasági növekedés, 0,7%-kal, viszont a második negyedévben 0,2%-kal csökkent, ami jól mutatja ugyanakkor a gazdasági kilátások jelentős bizonytalanságát. 2024. Q3-ban további 0,7%-kal zsugorodott a bruttó hazai össztermék kibocsátása, amivel Magyarország ismét technikai recesszióba került, azonban a negyedik negyedévben a gazdaság teljesítménye már 0,5%-kal bővült.<sup>8</sup> A kilátások bizonytalanságát erősíti az európai – elsősorban német – gazdaság gyengélkedése, valamint a 2025-ben hivatalba lépett, új Trump adminisztráció vezetése USA által esetleg az európai termékekre is kivetésre kerülő import vámok, melyek negatív sokként érhetik az európai gyártókat. A teljes 2024-es év átlagos áremelkedése 3,7% volt, 2025-ben 3,3-4,1% között, míg 2026-ban 2,5 – 3,5% között alakulhat.<sup>9</sup>

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

2022. második felében és 2023. első felében a vállalatok az energia- és nyersanyagárak előző évi növekedése miatt a korábbi évek átlagánál számottevően nagyobb mértékben árazták át termékeiket, ami a hazai infláció emelkedéséhez vezetett. A 2023. januári 25,7 százalékos tetőzést követően 2023. decemberre 5,5%-ra mérséklődött az éves infláció. A külső és a belső tényezők egyaránt a dezinfláció irányába mutattak: az energia- és a nyersanyagárak, valamint a szállítási költségek jelentősen mérséklődtek, emellett a globális konjunktúra lassulása szintén fékezte a külső inflációs nyomást. Magyarországon 2023. második felében egyre markánsabban jelentkeztek a szigorú monetáris politika, valamint a globális nyersanyagárak és a hazai fogyasztás csökkenésének árleszorító hatásai. A szigorú monetáris kondíciók elősegítették a második körös inflációs hatások mérséklését és az inflációs várakozások ismételt horgonyzását. A dezinflációs folyamat felgyorsulását támogatták a 2022. évi magas bázisok. 2024. elején folytatódott a hazai infláció csökkenése, novemberben 3,7%-on alakult a fogyasztóiár-index, decemberre azonban felgyorsult az áremelkedés, az éves infláció 4,6% lett a KSH adatai alapján.<sup>10</sup> Az elmúlt hónapok árfolyamleértékelődése, valamint a jövedéki adórendszerrel érintő változások lassítják a dezinflációs folyamatot 2025-ben. A fogyasztóiár-index 2026. elején térhet vissza tartósan a jegybanki inflációs célhoz. A teljes 2024-es év átlagos áremelkedése 3,7% volt, míg 2025. januárban a fogyasztói árak átlagosan 5,5%-kal haladtak meg az egy évvel korábbiakat. 2025-ben várhatóan 3,3-4,1% között, míg 2026-ban 2,5 – 3,5% között alakulhat.<sup>11</sup>

A forint árfolyama 2023-ban a szigorú jegybanki kamatpolitika és makrogazdasági folyamatok következtében jelentősen erősödni tudott egészen a 370 Ft-os szintig. Az év második felében mérsékelt gyengülés volt megfigyelhető és a 380-385 HUF közötti sávban ragadt az árfolyam. 2024. első felében volatilisabbá vált az árfolyam és további gyengülés volt tapasztalható, aminek következtében a 385-398 HUF közötti tartományban ingadozott az árfolyam. A gyengülés okai között egyaránt megtalálhatók geopolitikai (pl.: gázai háború), belgazdasági (magas államháztartási hiány, EU-s pénzek bizonytalansága), illetve monetáris politikai okok (alapkamat csökkentés). Az amerikai választásokat követően az említett sávból kitört és 415 Ft-ig gyengült a forint árfolyama az euróval szemben. A gyengülés elsődleges oka, hogy az új amerikai adminisztráció várhatóan protekcionista gazdaságpolitikát fog folytatni, ami erősíti a dollár árfolyamát és gyengíti a feltörekvő piacok devizáját. A protekcionista gazdaságpolitikának várhatóan inflatorikus hatása lesz, aminek következtében az amerikai jegybank kamatcsökkentésének a tere alacsony, ezáltal magasabb hozamot kínál majd a befektetőknek, ami erősíti a dollár árfolyamát. Az amerikai hozamszintek növekedésének köszönhetően a kamatprémium lecsökkent a feltörekvő országok esetében, amely helyzet tartóssága tovább gyengítheti ezen gazdaságok devizáját, így a forint árfolyama is 400 Ft felett ragadhat.

2024. első felében a magyarországi ingatlanbefektetési tranzakciók teljes volumene tovább mérséklődött a 2023-as alacsony volumenhez képest is és 179 mEUR-ot ért el, ami 21% csökkenést jelent a 2023 azonos időszakához képest. 2024 egészét tekintve a befektetési piaci visszafogott maradt, előzetes elemzések szerint a tranzakciós volumen közel 400 mEUR volt éves szinten. A nagyszabású ügyletek hiánya súlyosan befolyásolta az általános piaci teljesítményt, mivel a tevékenység nagy része a 30 mEUR alatti eszközökre koncentrált. A bizonytalan piaci környezet, a recessziós félelmek, a kedvezőtlen globális konjunktúra kilátások és a megnövekedett finanszírozási költségek miatt 2025-ben is alacsonyabb befektetői aktivitás várható. A 2024. első felében realizált tranzakciók 49%-át retail projektek tették ki. Az ipari szegmens aránya 21% volt, a szállodáké 16%, míg az irodaprojektek a tranzakciók alig 14%-át adták a teljes volumennek. 2024-ben, 2023-hoz képest a prémium hozamok mértékét leginkább a megugró kamatráták és a finanszírozási környezet megváltozása befolyásolta: a

<sup>7</sup> OECD Economic Outlook December 2024 ([https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-outlook-volume-2024-issue-2\\_d8814e8b-en.html](https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-outlook-volume-2024-issue-2_d8814e8b-en.html))

<sup>8</sup> KSH Gyorstájékoztató Bruttó hazai termék, 2024 IV. negyedév (<https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/gde/gde2412.html>)

<sup>9</sup> MNB Inflációs Jelentés, 2024. december (<https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-28.pdf>)

<sup>10</sup> KSH Gyorstájékoztató, Fogyasztói árak, 2025.január (<https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok#/hu/document/far2412>)

<sup>11</sup> Hivatkozás: KSH Gyorstájékoztató, Fogyasztói árak, 2025.január (<https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok#/hu/document/far2412>), KSH Gyorstájékoztató, Fogyasztói árak, 2025.február (<https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok#/hu/document/far2501>)

hozamok minden ingatlanpiaci szegmensben növekvő tendenciát mutattak. A CBRE értékelése szerint jelenleg Budapesten a prémium irodák esetében a hozam 7%, míg a kiskereskedelmi ingatlanoknál 6,0-7,25% - adott szegmenstől függően –, az ipari-logisztikai ingatlanoknál 7,0%.<sup>12</sup>

Az irodapiac az ESTON elemzése<sup>13</sup> alapján a teljes modern irodaállomány 2024-ben összesen 4.455.615 m<sup>2</sup>, melyen belül 3.604.010 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 851.605 m<sup>2</sup> saját tulajdonú irodaház található. 2024 negyedik negyedévében a budapesti modern irodaállomány 2.150 m<sup>2</sup> irodaterülettel bővült. Az üresedési ráta 2024 negyedik negyedévében enyhén emelkedve elérte a 14,1%-ot, így az előző negyedévhez képest 0,1 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 0,8 százalékponttal növekedett. 2024 negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát KözpontiBuda alpiacra regisztráltuk (8,0%), míg a legmagasabb érték, változatlanul az agglomerációban volt mérhető (28,6%). Nettó abszorpció a negyedik negyedév során negatív tartományba fordult -2.880 négyzetméterrel, az éves eredmények azonban továbbra is pozitív értéket mutatnak, összesen 47.665 négyzetmétert tettek ki 2024-ben. A CBRE<sup>14</sup> 2024. Q4-es riportja alapján jelenleg 529 ezer m<sup>2</sup>-nyi irodaterület kivitelezése van folyamatban, melyet a következő 3 évben adnak át. Ezek előbérleti állományuk magas, tekintettel, hogy elsősorban kormányzati vállalkozásokhoz köthetők, ugyanakkor az új irodaterületek átadásával az alacsonyabb kategóriás irodaállományban jelentős kihasználatlanság jelentkezik 2025-2027 környékén. 2025. januári adatok alapján a létező „A” kategóriás irodák átlagos bérleti díja 17 €/m<sup>2</sup>/hó, ami 1%-os növekedést jelent év/év alapon. A folyamatban lévő irodáknál a bérleti díj 20-23 €/m<sup>2</sup>/hó körül alakul. A prime rent 25 €/m<sup>2</sup>/hó.

2024 negyedik negyedév végén a teljes országos modern ipari/logisztikai állomány 5.552.475 m<sup>2</sup>-t tett ki. Ebből a fővárosban és környékén található 3.755.750 m<sup>2</sup>, míg a regionális hazai állomány 1.796.725 m<sup>2</sup>. 2024 negyedik negyedévében öt épülettel, összesen 143.295 m<sup>2</sup>-rel bővült a spekulatív állomány a fővárosban. A regionális piacokon még ennél is több, 8 új épület átadására került sor összesen 132.760 m<sup>2</sup>-en. A fővárosi és vidéki új átadások együtt összesen 276.055 m<sup>2</sup> -t tettek ki.

Az üresedési ráta 2024 negyedik negyedévében, Budapest esetében 7,9%, ami 1,7 százalékpontos csökkenést jelent az előző negyedévben regisztrált kihasználatlansághoz képest, éves összehasonlításban pedig 0,6 százalékponttal alacsonyabb az egy évvel korábbi üresedési rátához viszonyítva. A negyedév végén összesen 298.250 m<sup>2</sup> ipari/logisztikai terület állt üresen Budapesten és környékén. A regionális hazai spekulatív ingatlan állományban 122.155 m<sup>2</sup> üres területet rögzítettünk, ami 6,8%-os kihasználatlanságnak felel meg. Az országos kihasználatlansági mutató jelenleg 7,6%.

A negyedik negyedévben a teljes bérleti kereslet a főváros és környékén 225.960 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami 28%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakában regisztrált volumenhez képest. A szerződésösszabítások nélküli nettó kereslet 81.630 m<sup>2</sup>-t tett ki a negyedik negyedévben. 2024 negyedik negyedévében a fővárosban és környékén az új szerződések 27%-kal, míg a szerződésösszabítások 64%-kal járultak hozzá a teljes kereslethez. A bővülésre vonatkozó szerződések csupán 9%-ot tettek ki a teljes keresletből.

A nettó abszorpció a fővárosban és környékén 2024 negyedik negyedévében 177.000 m<sup>2</sup>-t, a regionális piacokon pedig 120.390 m<sup>2</sup>-t tett ki. A bérleti díj az „A” kategóriás big-box ingatlanok esetében 5,7 €/m<sup>2</sup>/hó-ra emelkedett. A kivitelezési fázisban lévő csarnokok esetében a bruttó bérleti díj (headline rent) 5,3 – 5,6 €/m<sup>2</sup>/hó körül alakulnak.<sup>15</sup>

### Lengyelországi események

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

Az infláció Lengyelországában a régió többi országához hasonlóan több évtizedes csúcsot ért el 18,4%-kal 2023. februárjában, amely mögött a globális okok mellett belső, hazai tényezők is meghúzódnak. Ezt követően, alig egy év alatt 2024. márciusára 1,9%-ra csökkent az infláció, azonban decemberre 4,7%-ra növekedett és rövid távon 4,5-5% körül ragadhat elsősorban élelmiszer drágulásnak – az élelmiszerek általános áfakulcsának visszaállítása – valamint az energiaárak növekedésének – hatósági ársapka kivezetésnek – köszönhetően. Az előrejelzések szerint 2025-ben továbbra is a jegybanki inflációs cél felett alakulhat Lengyelországban az infláció, átlagos 5,4%-os értéket vetítenek előre, de a második félévre vonatkozó kilátások már pozitívak.<sup>16</sup> Az infláció letörése érdekében a lengyel jegybank az alapkamat szintjét 2021. októbertől kezdődően fokozatosan 6,75%-ra emelte, mely csúcsot 2022. szeptemberében ért el. A lengyel jegybank 2023. szeptemberben és októberben két lépésben 5,75%-ra csökkentette az alapkamatot<sup>17</sup>, melyet 2025. januárban sem változtatott és a legfrissebb előrejelzések szerint belátható időn belül nem is fog sor kerülni rá az infláció emelkedése következtében. Tekintettel arra, hogy a lengyel alapkamat nem emelkedett meg olyan drasztikus mértékben, mint az Magyarországon történt, illetve jelenleg is alacsonyabb szinten áll, a helyi devizában finanszírozott projektek kamatköltségének jóval kevésbé vált kitétté a WING Csoport a lengyel piacon. A lengyel jegybank céljai között szerepel, hogy az inflációt mihamarabb letörje és megakadályozza, hogy az a jelenlegi magas szinten stabilizálódjon.

2024-ben a lengyel gazdaság kimagaslóan jól teljesített és év/év alapon 2,9%-kal tudott növekedni a szerény 0,2%-os 2023-as GDP növekedés után. A gazdasági növekedést elsősorban a fogyasztás – 3,1%-kal növekedett – a beruházások – ezek 1,3%-kal nőttek – és az állami beruházások – 7%-kal nőtt – támogatták. Árnyalja a gazdasági növekedési kilátásokat az a tény, hogy az eurozóna, mely a lengyel gazdaság legfontosabb export piaca jelentős gazdasági lassulásban van 2024-ben, valamint az állami beruházások elsősorban a védelmi beruházásokra összpontosítanak geopolitikai okok miatt. Az előrejelzések szerint 2025-ben 3% feletti növekedést érhet el Lengyelország. A gazdasági növekedés motorja a magas lakossági fogyasztás és állami beruházások maradhatnak, ami mellé magasabb államháztartási hiány is társulhat.<sup>18</sup>

A munkaerőpiac a kedvezőtlen gazdasági környezet ellenére is relatív erős maradt, a munkanélküliségi ráta – 2023-as évhez képest változatlanul – 2024. év végén 5,1% volt. A vállalatok az év során a jelenlegi szükségleteiknél némileg több munkaerőt tartottak meg, mellyel a jövőbeli piaci bizonytalanságok, a várhatóan növekvő munkaerő-kereslet és a dolgozók újrafelvételének potenciális nehézségei ellen

<sup>12</sup> MNB kereskedelmiingatlan -piaci Jelentés, 2024. október (<https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober.pdf>)

<sup>13</sup> Irodapiac Q4 2024 ([https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/679b39405812456eaedd398\\_ESTON%20BRF%20IRODA%20HU%202024%20Q4.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/679b39405812456eaedd398_ESTON%20BRF%20IRODA%20HU%202024%20Q4.pdf))

<sup>14</sup> CBRE: Hungary Budapest Office Figures Q4 2024 ([https://mktgdocs.cbre.com/2299/626889a2-726f-4a65-acc4-ab097a15b373-1933642335/HU\\_Office\\_Market\\_Figures\\_Q4\\_20.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/626889a2-726f-4a65-acc4-ab097a15b373-1933642335/HU_Office_Market_Figures_Q4_20.pdf))

<sup>15</sup> Eston, Ipari jelentés, 2024 Q4 ([https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/679b398d46b490a63e278d24\\_ESTON%20Ipari%20jelente%CC%81s%202024%20Q4\\_final.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/679b398d46b490a63e278d24_ESTON%20Ipari%20jelente%CC%81s%202024%20Q4_final.pdf))

<sup>16</sup> ING article: [https://think.ing.com/snaps/poland-cee-peers-2024/#:~:text=Initial%20estimates%20from%20Poland's%20StatOffice,\(12.6%25%20in%202023](https://think.ing.com/snaps/poland-cee-peers-2024/#:~:text=Initial%20estimates%20from%20Poland's%20StatOffice,(12.6%25%20in%202023)

<sup>17</sup> <https://tradingeconomics.com/poland/interest-rate>

<sup>18</sup> ING article: [https://think.ing.com/snaps/poland-cee-peers-2024/#:~:text=Initial%20estimates%20from%20Poland's%20StatOffice,\(12.6%25%20in%202023](https://think.ing.com/snaps/poland-cee-peers-2024/#:~:text=Initial%20estimates%20from%20Poland's%20StatOffice,(12.6%25%20in%202023)

kívántak védekezni. A munkaerőpiaci feszességet csökkenti az orosz-ukrán háború kitörése óta az országba áramlott, rekord számú ukrán menekült jelenléte. A munkanélküliség emelkedése mögött részben a nagyszámú ukrán bevándorló megjelenése húzódik meg. A minimálbér az elmúlt időszakban jelentősen növekedett. 2023-ban két lépcsőben nőtt, januárban 3 490 PLN-re, júliusban pedig 3 600 PLN-re, majd 2024. januárban 4 242 PLN-re nőtt, júliusban pedig 4 300 PLN-re. A bérek növekedése a vállalati szférában pedig közel kétszámjegyű (8,9%-os) maradt. A jelentős bérnövekedés a lengyel inflációt is fűti a háztartások fogyasztásán keresztül.<sup>19</sup>

2023-ban a lengyelországi ingatlanbefektetési tranzakciók teljes volumene 2,1 mrd EUR volt, ami 65% csökkenést jelent az előző évhez képest. Ellenben 2024-ben visszapattanás volt tapasztalható a lengyel piacon, mivel a befektetések volumene meghaladta a 4,5 mrd EUR-t, ami 239%-os emelkedést jelent év/év alapon. 2023-as volumen 2010. óta a leggyengébb éve volt a lengyel ingatlanszektornak. 2023-ban jelentős rés alakult ki az árazást tekintve az eladók, illetve vevők között, mely rés 2024-ben elkezdődött bezárulni, ami a tranzakciószámok növekedését okozzák.<sup>20</sup>

A teljes varsói irodapiac állománya majdnem 6,3 millió m<sup>2</sup>-t tett ki 2024-ben. 2024. kezdete óta 104 ezer m<sup>2</sup> új irodával bővült az állomány. Az év végén a kihasználtsági ráta Varsóban 10,6%-on állt, mely 1%-os javulást jelent év/év alapon. Az irodák iránti kereslet Varsóban meghaladta a 740 ezer m<sup>2</sup>-t 2024-ben, ami hasonló aktivitásnak felel meg, mint a korábbi évben. A teljes keresleten belül a szerződésösszabítások képviselték a legnagyobb arányt 46%-kal, míg az új szerződések aránya 43%, ami csökkenést mutat a 2023-as szinthez képest (51%). A bérleti díjak Varsó belső területében jellemzően 18-28 €/m<sup>2</sup>/hó körül alakulnak, ami némi emelkedést jelent az előző negyedévekhez képest. A prime yield 2024-ben 6% volt.<sup>21</sup>

A regionális városok irodapiacán év eleje óta 75.600 m<sup>2</sup>-rel bővült az irodaállomány, meghaladva a 6,7 millió m<sup>2</sup>-ert. A kihasználtság év/év alapon 0,4%-kal 17,3%-ra csökkent, ugyanakkor jelentős eltérés mutatkozik egyes régiók alapján. Szczecinben a legalacsonyabb a kihasználtság, 6,8%-kal, míg Łódzban a legmagasabb 21,1%-kal. Pozitív fejleményként vehető figyelembe, hogy a bérbeadási tranzakciós volumen év/év alapon 13%-kal növekedett, elérve 2024 Q3 végére az 509 ezer m<sup>2</sup>-ert. A bérleti díjak jellemzően 11,5-18 €/m<sup>2</sup>/hó körül alakulnak, mely nem mutat jelentős változást.

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

A lengyel, modern kiskereskedelmi állomány jelenleg meghaladja a 13 millió m<sup>2</sup>-ert. 2024. első három negyedévében 337 ezer m<sup>2</sup>-rel bővült eddig a piac. A bővülést elsősorban a retail parkok számának a növekedése, illetve bővítése okozzák. Jelentős továbbá a kivitelezés alatt álló állomány, mely 337,6 ezer m<sup>2</sup>-ert tett ki 2024 Q3 végén. Az üresedés alacsonynak tekinthető, mely 3,3% körül alakult átlagosan 2024-ben. A bérleti díjak 2024-ben továbbra is stabil szinten maradtak. A varsói bevásárlóközpontok bérleti díjai 100-130 EUR/m<sup>2</sup>/hó magasságában vannak, míg nagyobb vidéki városokban 40-60 EUR/m<sup>2</sup>/hó jellemző. A retail parkok bérleti díja 9-12 EUR/m<sup>2</sup>/hó.

A lengyel értékesítési célú lakóingatlan szektort 2024. második negyedévében alapvetően a kiválás jellemezte. A korábbi állami lakástámogatási program véget ért, az új kormány pedig arra tett utalásokat, hogy ezt nem követi majd újabb támogatási rendszer, mely a fejlesztőket és a potenciális vevőket is döntéseik elhalasztására ösztönözte. 2024. negyedik negyedévében a hat legnagyobb lengyel városban összesen 9.600 lakás került értékesítésre, ez 4,9%-kal magasabb a negyedéves összehasonlítást tekintve. 2024-ban összesen 40.000 lakás kelt el, ami valamivel magasabb, mint a 2022-es év volt, de nagymértékben (31%-kal) elmarad 2023-tól. Ennek, illetve a kínálati többlet ellenére a lakásárak továbbra is növekedést mutatnak, ez alól egyedül Wrocław-i piac mutat ellentétes képet. Az elmúlt 12 hónapban legnagyobb mértékben Łódzban növekedtek a lakásárak 16,4%-kal, Varsóban, Krakóban és Tri-Cityben a növekedés 8-10% között mozgott, míg Wrocławban és Poznanban az évi növekedés szignifikánsan alacsonyabb maradt (4,5%-5,1%). Az új lakások átlagos bruttó kínálati ára Varsóban 18.900 PLN/m<sup>2</sup>, Krakóban és Tri-City-ben 16.800-16.900 PLN/m<sup>2</sup>, a többi nagyvárosban 11.800-14.900 PLN/m<sup>2</sup>.<sup>22</sup>

A lengyel bérbeadási célú intézményi lakóingatlan szektor (Private Rented Sector, PRS) 2024-ben 23.650 lakásszámmal növekedett, ami 46%-os növekedést jelent, egy év alatt. A jelenleg kivitelezés alatt lévő állomány 14.500 egységre nőtt. A teljes lengyel lakásállomány alig 0,1% jelenleg bérlakás, ugyanakkor jelentős növekedés előtt áll a piac. Szakértői előrejelzések szerint 2028 végére 80.000 egységre növekedhet az állomány nagysága. Jelenleg a bérlakások közel fele Varsóban, a többi pedig az öt legnagyobb városban található, jó tömegközlekedés mellett, általában az egyetemek vagy az irodaterületek közelében. A piac várhatóan a kisebb városok és a kevésbé központi környékek felé is bővülni fog. A bérleti díjak 2022-ben 25-35%-kal emelkedtek (adott nagyváros függvényében), 2023-ra a bérleti díjak stabilizálódása volt megfigyelhető. A lengyel bérlakások átlagos bérleti díja jelenleg 100-118 PLN/m<sup>2</sup>, mely tartalmazza az áfát és a rezsi költségeket is. Az elmúlt évek dinamikus növekedése ellenére a bérbeadási szektor továbbra is lendületes növekedés előtt áll. A piacra erős hatással volt az orosz-ukrán háború kitörése, amelynek következtében az országban élő menekültek száma több, mint 1,5 millió főre nőtt, és többségük hosszabb időre kényszerül Lengyelországban maradni. Továbbá a lakásárak elmúlt évben tapasztalt, egyes városokban 20% közeli emelkedése is a bérlakáspiac erősödését mozdíthatja elő.<sup>23</sup>

## Németországi események

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

Az infláció Németországban hasonlóan más régiós országokhoz hasonlóan több évtizedes csúcsot ért el az elmúlt 2 évben. Az infláció 2022. októberi 11,6%-os csúcstól 2024. decemberre 2,8%-ra lassult, aminek oka elsősorban a csökkenő energiaár, ami 5,1%-kal csökkent év/év alapon. A csökkenő infláció mögött részben a német gazdaság lassulása is szerepet játszik. 2024 teljes egészét tekintve az éves átlagos

<sup>19</sup> <https://www.statista.com/statistics/962840/poland-monthly-minimum-wage/>

<sup>20</sup> <https://europaproperty.com/polands-real-estate-market-bounces-back-in-2024/>

<sup>21</sup> Warsaw city attractiveness and office market - Q4 2024 (<https://content.knightfrank.com/research/2301/documents/en/warsaw-city-attractiveness-and-office-market-q4-2024-11864.pdf>)

<sup>22</sup> JLL Residential market in Poland Q4 2024 (<https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/poland/en/residential-market-in-poland-q4-2024.pdf>)

<sup>23</sup> JLL PRS & PBSA Market in Poland 2024 (<https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/poland/en/prs-and-pbsa-market-in-poland-2024.pdf>)

áremelkedés 2,2% volt, mely elemzői várakozások szerint a későbbiekben még tovább csökkenhet, azonban az inflációs sokkot megelőző időszakhoz képest magasabb szinten ragadhat az infláció<sup>24</sup>.

Tekintettel arra, hogy Németország euroövezeti tag, ezért az országban meghatározó alapkamat szintje is az Európai Központ Bank által meghatározott monetáris politikától függ. Mivel a német gazdaság a legfajsúlyosabb az Európai Unióban és így az eurozónában, a közös valuta monetáris politikája nagymértékben függ a német makrogazdasági helyzetétől. 2022-ben felpörgött inflációs sokk következtében – párhuzamosan más jegybankokkal – az EKB jelentősen növelte alapkamatszintjét, melynek következtében 2022. júliustól 2023. szeptemberéig a korábbi 0%-ról 4,5%-ra növelte az alapkamatszintjét. A 2022. októberi 10,6%-os inflációs csúcsról 2024. februárra 2,6%-ra csökkent majd szeptemberre 1,8% esett vissza és decemberre 2,8%-ra nőtt.<sup>25</sup> Mindez az EKB számára teret nyit a kamatcsökkentés irányába, ami a finanszírozási költségek csökkenését vetítik előre a német gazdaságban. A kedvező inflációs értékeknek köszönhetően és a recessziós kilátások következménye képpen az EKB az idei évben három kamatvágást hajtott végre, 4,5%-ról 3,25%-ra csökkentve az irányadó alapkamat szintjét. A legfrissebb előrejelzések szerint 2025-ben további 1,5%-os kamatvágás következhet be, ami tovább növelheti az EUR árfolyam gyengülését az USD-vel szemben. 2024-ben átlagos ~1,08 körül alakult az árfolyam, ugyanakkor az amerikai elnökválasztás óta az árfolyam 1,03-1,05 körül alakul.

A német gazdaságot – különösen az ipart, az energiaárak növekedésén keresztül – ért külső környezeti sokk, a befektetési volumen csökkenése, a megnövekedett finanszírozási költségeken keresztül, valamint a magas infláció nyomán bekövetkezett vásárlóerő-csökkenés visszafogta a német lakossági fogyasztást, mely három tényező nyomás alá helyezték a német gazdasági növekedést, illetve annak jövőbeli kilátásait. 2023-ban összességében ezért 0,3%-kal zsugorodott a német GDP. 2024-ben pedig további 0,2%-kal csökkent a legfrissebb Reuters elemzés szerint.<sup>26</sup> A német gazdaságban a kilátások továbbra is bizonytalanok, ugyanakkor a jövőre tekintve fokozatos kilábalást vitetnek előre és 2025-re 0,7%, majd 2026-ra 1,3% a növekedési várakozás. A beruházások a friss előrejelzések szerint továbbra is alacsony szinten maradnak – a pandémia előtti viszonyokhoz képest – az év hátralévő részében. Kereskedelmi szektor által vezérelt fellendülés sem várható, mivel az export fellendülése 2024-ben elmaradt (-0,8%). A szigorúbb fiskális politikai feltételek várhatóan szintén tompító hatással lesznek a rövid távú növekedési kilátásokra, ugyanakkor pozitívum, hogy a piaci finanszírozási feltételek mérsékelten enyhültek, és további enyhülés várható a banki hitelezési csatornákon keresztül. A reálbérek várható növekedése – az infláció csökkenése, illetve a feszes munkaerőpiaci helyzet következtében – támogatni fogják a belső fogyasztás növekedését. A német gazdaságot ért gazdasági kihívások a munkaerőpiacon is éreztetik hatásukat, aminek következtében mérsékelten növekedésnek indult a munkanélküliség az elmúlt bő egy-másfél évben. Az Eurostat adatai szerint a német munkanélküliségi ráta a 2023. májusi 2,9%-os szintről 2023. decemberére 3,2%-ra növekedett, 2024 decemberben pedig elérte a 3,4%-ot. Ennek ellenére a munkaerő iránti kereslet hosszú távú összehasonlításban továbbra is magas. Összehasonlításként 2020-ban a világválságot követően 3,9%-os volt a munkanélküliségi ráta a német gazdaságban.

A BNP Paribas<sup>27</sup> elemzése szerint 2024-ben a németországi ingatlanbefektetési tranzakciók teljes volumene 25,9 mrd EUR-t ért el, ami 15%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A növekedés a bázishatásnak is köszönhető, mivel a 2023-as év az elmúlt tíz év legalacsonyabb értékét (29 mrd EUR) produkálta az ingatlanbefektetések terén Németországban. A tranzakciós volumen 27%-át a logisztikai szegmens adta, a retail szektor volt a második idén volumen tekintetében 25%-kal, míg az iroda piac 20%-os részesedést ért el, ami markáns csökkenés az előző évekhez képest, mivel az elmúlt öt évben átlagosan 33%-os volt a részaránya. A befektetések földrajzi megoszlását illetően Berlin kiemelkedik a mezőnyből, a tranzakciós volumen 3,55 mrd EUR-t ért el, ami 41%-os növekedést jelent. A második helyen München szerepel, 2,68 mrd EUR-os volumennel, míg a harmadik helyen Hamburg 2,28 mrd EUR-os forgalommal.

Az elmúlt egy évben kis mértékben tovább emelkedtek a német prémium hozamok. A BNP értékelése szerint 2024 Q4-ben, a hét legnagyobb város átlagában a prémium irodák hozama 4,36% (+41 bps), az ipari-logisztikai ingatlanoké 4,25 (+15 bps), míg a retail szegmens hozama 3,76% (+31 bps) körül alakult. A berlini irodához 4,25% volt, ami 50 bázisponttal magasabb a 2023 Q2-es értékhez képest.

A CBRE piaci riportja alapján a berlini irodapiac 2024-ben a take-up 611.900 m<sup>2</sup> volt, mely érték megközelíti 2023. azonos időszakát (-1%). 2024-ben első felében 307.800 m<sup>2</sup> új irodaterület került átadásra, ami 6%-kal magasabb a tavalyi értékénél. Az új átadások előbérleti szerződéssel relatíve alacsony arányban rendelkeznek, ezért a kihasználatlanság a modern irodaházak tekintetében jelentősen megnövekedett. A kihasználatlansági ráta 2024. végére 6,5%-ra növekedett, ami 0,6%-os növekedést jelent év/év alapon. A teljes kihasználatlan terület 1,47 millió m<sup>2</sup>-ert tesz ki, melyből 89 ezer m<sup>2</sup> modern irodához köthető, ami 79%-os növekedést jelent egy év alatt. A prime irodák havi bérleti díja 45,0 EUR/m<sup>2</sup> volt, mely éves viszonylatban ~1,2% növekedést jelent.<sup>28</sup>

A JLL lakáspiaci elemzése szerint a németországi lakáspiaci kereslet továbbra is a dinamikus demográfiai folyamatok, valamint az értékesítési és bérleti lakáspiaci szegmens közötti mozgás határozza meg. 2023-ban az ország lakossága tovább növekedett, meghaladva a 84 millió főt, mely döntő részben az 1 millió fős nettó migrációnak köszönhető. További nyomást jelent a lakáspiacra a háztartások átlagos méretének több évtizede tartó folyamatos csökkenése, és az egy fős háztartások számának növekedése. Az országon belül Berlin lakáspiacát ezen felül az is befolyásolja, hogy a főváros lakosságának növekedési üteme az elmúlt hét évben az ország átlagának 2,5-szeresét érte el. A német újlakás-építési szektor elhúzódó válságban megy keresztül, a projektek csúsztása és a megrendelések törlése 2023-ban rekordszinteket közelített. Az építési költségek csak korlátozott mértékben tudtak csökkenni, mivel hiány van szakképzett munkaerőből, a munkaerőköltség tekintetében pedig inflációs emelkedés zajlott le. A projektszűkítések következtében a fejlesztésekre rendelkezésre álló tőke mennyisége is csökkent, így az újonnan induló lakóprojektek száma továbbra is alacsony. A saját tulajdonú lakások iránt a magas finanszírozási költségek miatt ezzel párhuzamosan csökkent a kereslet is. A berlini bérlakások esetében 2023. végén átlagosan 21,4% bérleti díj emelkedés volt tapasztalható év/év alapon, mely az új építésű bérlakások esetén 9,6%, a használt bérlakások esetén 31,0% volt. Berlinben az átlagos kínálati bérleti díj 19,4 EUR/m<sup>2</sup>/hó, a prime bérleti díj pedig 31,0 EUR/m<sup>2</sup> magasságába emelkedett. A lakásáraknál csökkenés volt tapasztalható: az átlagos berlini értékesítési ár 5.700 EUR/m<sup>2</sup> volt 2023 végén, ami 3,6% éves mérséklődést jelent. Az új építésű lakások értékesítési ára 8.180 EUR/m<sup>2</sup> volt, ami egy szerényebb, 0,6%-os csökkenést jelent az előző évhez képest.

<sup>24</sup> Statistisches Bundesamt

([https://www.destatis.de/EN/Press/2025/01/PE25\\_020\\_611.html#:~:text=Inflation%20rate%20at%20%2B2.2%25%20in%202024%20%2D%20German%20Federal%20Statistical%20Office](https://www.destatis.de/EN/Press/2025/01/PE25_020_611.html#:~:text=Inflation%20rate%20at%20%2B2.2%25%20in%202024%20%2D%20German%20Federal%20Statistical%20Office))

<sup>25</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-euro-indicators/w/2-03022025-ap>

<sup>26</sup> <https://www.reuters.com/markets/europe/german-economy-contracted-02-2024-2025-01-15/>

<sup>27</sup> BNP Germany Report, Investment Market (<https://www.realestate.bnpparibas.de/en/market-reports/investment-market/germany-at-a-glance>)

<sup>28</sup> CBRE Berlin Office Market Q4 2024 ([https://mktgdocs.cbre.com/2299/0297b7a4-0048-4e1b-82a5-0a4b4bfaec8b-1773879247/OfficeMarketReport\\_Berlin\\_2024.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/0297b7a4-0048-4e1b-82a5-0a4b4bfaec8b-1773879247/OfficeMarketReport_Berlin_2024.pdf))

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

#### 4.1.1. A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve

A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve: WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

#### 4.1.2. A kibocsátó cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszáma és jogalany-azonosítója („LEI”).

A Kibocsátó cégbejegyzésének helye: Magyarország, Budapest, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

A Kibocsátó cégjegyzékszáma: 01-10-046503

A Kibocsátó jogalany-azonosítója (LEI-kódja): 5493007KL2J7RYZ1HT20

#### 4.1.3. A kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, kivéve, ha határozatlan időre hozták létre.

A Kibocsátó cégbírósági bejegyzésének időpontja: 2009.10.30.

A Kibocsátó működési időtartama: a Kibocsátó határozatlan időre jött létre

#### 4.1.4. A kibocsátó székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének (vagy – amennyiben az eltér a bejegyzett székhelyétől – tevékenysége elsődleges helyének) címe, telefonszáma, valamint a kibocsátó weboldala, ha van ilyen, azzal a felelősségkizáró nyilatkozattal, hogy a weboldalon szereplő információk nem képezik a tájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek a tájékoztatóba.

A Kibocsátó székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.

A Kibocsátó jogi formája: zártkörűen működő részvénytársaság

A Kibocsátó cégbírósági bejegyzésének országa: Magyarország

A Kibocsátó működésére irányadó jog: magyar

A Kibocsátó telefonszáma: +36-1-451-4760

A Kibocsátó weboldala: <https://wing.hu/>

A Kibocsátó honlapján szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

#### 4.1.5. A Kibocsátót érintő közelmúltbeli azon események bemutatása, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatják a Kibocsátó fizetőképességének értékelését

##### Németországi terjeszkedés

A Kibocsátó a 2023. évben 54%-os befolyást szerzett a Bauwert-ben. A Bauwert Németország, és azon belül Berlin egyik legelismertebb lakó- és kereskedelmi ingatlanokkal foglalkozó ingatlanfejlesztő cége, amely 1983-as alapítása óta több, mint 330 ingatlanfejlesztési projektet adott át, összesen 2 millió négyzetmétert meghaladó építményterület megépítésével. Lakó és kereskedelmi épületeinek több, mint 70%-a Berlinben valósult meg, a vállalat eddigi fejlesztési volumene meghaladja a 5 milliárd eurót. A Bauwert jelenleg folyamatban lévő projektjeinek jövőbeli értéke meghaladja a 3,5 milliárd eurót, melyek Berlinben és a német főváros agglomerációjában, elsősorban városi helyszíneken, illetve dinamikusan fejlődő elővárosi területeken találhatóak. Három nagy projekt van kivitelezés alatt, összesen 60.979 m<sup>2</sup> értékesíthető lakó- és kereskedelmi területtel Berlinben, és jelenleg további 357.606 m<sup>2</sup> értékesíthető terület fejlesztésének előkészítése zajlik összesen további 7 projektben.

##### Gazdasági körülmények

A Kibocsátó az építőipari árak növekedését, az energia árak növekedését, illetve a finanszírozási költségek növekedését azonosította olyan tényezőként, amelyek lényeges hatással lehetnek a Kibocsátó kilátásaira, valamint jelentős mértékben befolyásolhatják a Kibocsátó fizetőképességének értékelését.

A koronavírus járvány, az orosz-ukrán háború hatásaira válaszul a Kibocsátó működésével érintett piacokon rendkívüli intézkedéseket fogadtak el a válság- illetve veszélyhelyzet pénzügyi és gazdasági hatásainak enyhítésére.

A továbbra is aktív konfliktusok és azok eskalációs lehetőségei kockázati tényezőként jelentenek az európai energiaellátásra és kereskedelmi kapcsolatokra. A magyar gazdaság jelentős mértékben támaszkodik az orosz energiahordozókra. Az energiaárak emelkedése tovább súlyosbította az inflációt, ami általános áremelkedést eredményezett a gazdaságban. A konfliktus hosszú távú hatásai nehezen kiszámíthatóak, de egy esetleges eskaláció további bizonytalanságot okozhat a befektetők körében, ami adott esetben negatív makrogazdasági trendekhez, a forint gyengüléséhez és a kamatlábak emelkedéséhez vezethet. Ezek a változások lassuló gazdasági növekedést, csökkenő beruházási kedvet és növekvő munkanélküliséget eredményezhetnek.

A gázai konfliktus részeként a Vörös-tenger hajóforgalmának akadályoztatása tovább erősítheti a beszállítói láncokban jelentkező szakadásokat, és növelheti a már korábban is magas nyersanyagárakat.

Ezen konfliktusok előre nem jelezhető alakulása, valamint a bizonytalan gazdasági kilátások kockázati tényezőként jelentenek a tervezhetőségben.

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.

Magyarországon 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.

Az ilyen rendkívüli intézkedések, továbbá a makrogazdasági környezet bizonytalanságainak növekedése, sőt kedvezőtlen alakulása, így az építőipari kivitelezési költségek, illetve finanszírozási költségek növekedése negatívan hathat a WING Csoport egyes tevékenységeinek jövedelmezőségére.

#### 4.1.6. A Kibocsátó hitelminősítése

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

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra vonatkozó minősítése elérhető a Hitelminősítő honlapján (<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/177411>) angol nyelven. Ezen minősítések függetlenek a jelen Kötvényprogramtól.

#### 4.1.7. A Kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében az utolsó pénzügyi év óta beállt lényeges változások

Az utolsó, auditált beszámolóval lezárt pénzügyi év (2023.12.31.) óta a Kibocsátó hitelfvételi és finanszírozási szerkezetében nem következett be lényeges változás.

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

#### 4.1.8. A Kibocsátó tevékenységei várható finanszírozásának leírása

A Kibocsátó az eddigi gyakorlatának megfelelően az ingatlan fejlesztési és beruházási tevékenységét elsősorban projektfinanszírozás igénybevételével kívánja megvalósítani. A Kibocsátó megítélése szerint, a kereskedelmi bankok továbbra is megbízható partnereként tekintenek a WING Csoportra így a megfelelő minőségű fejlesztési és befektetési tevékenység finanszírozásában megfelelő megoldásokat tudnak nyújtani. A banki döntéshozatali folyamat jelentősen lassult, amely a befektetési tevékenység során versenyhátrányt eredményezhet. A kötvénykibocsátásokból befolyó források megfelelő rugalmasságot, ezzel versenyelőnyt jelentenek a tevékenységünk során.

A Kibocsátó 2016. óta aktív részese kibocsátója a hazai vállalati kötvénypiacnak, mely tevékenységét a továbbiakban is fenn kívánja tartani.

## 5. Üzleti áttekintés

### 5.1. Fő tevékenységek

A Kibocsátó tevékenységi köre a gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEAÖR) szerint:

- a) Főtevékenység: 6811 '25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- b) További tevékenységi körök:
  - 4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése
  - 4212 '25 Vasút építése
  - 4213 '25 Híd, alagút építése
  - 4311 '25 Bontás
  - 4312 '25 Építési terület előkészítése
  - 6420 '08 Vagyonkezelés (holding)
  - 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
  - 6832 '25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás
  - 7010 '25 Üzletvezetés
  - 7330 '25 PR-tevékenység
  - 7020 '25 Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
  - 7111 '25 Építészmérnöki tevékenység
  - 7112 '25 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
  - 7311 '25 Reklámügynöki tevékenység
  - 7312 '25 Médiareklám
  - 8110 '25 Építményüzemeltetés
  - 8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
  - 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
  - 6812 '25 Ingatlanfejlesztés

#### 5.1.1. A Kibocsátó által értékesített termékek és/vagy nyújtott szolgáltatások fő kategóriái

A WING Csoport olyan komplex ingatlanvállalkozás, amelynek célja, hogy az ingatlanfejlesztési, ingatlanbefektetési és ingatlangazdálkodási lehetőségek kiaknázása útján és a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget biztosítsa tulajdonosainak.

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

- A WING Csoporton belüli együttműködés célja elsősorban az egyes vállalkozások üzletszerzésének támogatása, kiegészítése, illetve közös ajánlatok révén összekapcsolása.
- A WING Csoporton belüli együttműködés lehetővé teszi, hogy az értéktéremtési ciklus során keletkező üzleti lehetőségek minél nagyobb köréről legyen közvetlen információja a Társaságnak, ami a döntéshozatali informáltságot és megalapozottságot erősíti.
- A Társaság stratégiai, üzleti-irányítási és szakmai kontrollt gyakorol a WING Csoporton 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 tevékenysége három fő csoportba sorolható:

- Ingatlanfejlesztés;
- Ingatlanbefektetés;
- Ingatlan-gazdálkodás.

Ezen csoporton belül több szegmens került kialakításra, az alábbiak szerint:

Üzletág	Szegmens	Magyarország	Németország	Lengyelország
Ingatlan-fejlesztés	Iroda	x	x	x
	Ipari és logisztikai	x		
	Kiskereskedelmi	x		
	Szálloda	x		
	Lakóingatlan	x	x	x
Ingatlan-befektetés	Iroda	x		x
	Ipari és logisztikai	x		
	Kiskereskedelmi	x		x
	Szálloda			
	Lakóingatlan			
Ingatlan-gazdálkodás	Iroda	x		
	Ipari és logisztikai	x		
	Kiskereskedelmi	x		
	Szálloda	x		
	Lakóingatlan	x		

#### 5.1.1.1. Ingatlanfejlesztés

A WING Csoport komplex ingatlanüzleti tevékenységet végez és nem egy egytermékes vállalkozás, mely a termék (pl. egy irodaház) értékesítése után megszűnhet. Emellett a WING Csoport az adott fejlesztéstől függetlenül is komoly ingatlanvagyonnal gazdálkodik. A WING Csoport sikeres története mellett e két tényező inherensen járul hozzá a WING Csoport vállalásaival kapcsolatos szavahihetőség érzetéhez, a WING Csoport kiemelkedően pozitív imázsához.

A WING Csoport kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az irodaingatlanok állnak. Az irodaingatlanok piaca a budapesti, kereskedelmi ingatlanpiac legnagyobb és egyben leglikvidebb szegmensét teszi ki. Erre a piaci szegmensre történelmileg és összességében a legtöbb, új irodaingatlant a Társaság fejlesztette. A WING Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ezen a szegmensen belül a Csoport különösen az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát dominálja. Mindezeket túl a WING Csoport rendelkezik sikeres retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, és üzemeltetési tapasztalattal is. A Csoport 2017 végén üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette, melynek eredményeként 2018-tól több sikeres lakóingatlanfejlesztési projektet indított el, ill. bonyolított le, és a jövőben a tevékenység további folyamatos bővítését tervezi. Ezekre építve a WING Csoport a jövőben is kész ezeken a piaci szegmenseken fokozottabban részt venni, amint a piaci feltételek ezt indokoltá teszik.

A WING Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységét jellemzően 100%-os tulajdonában lévő projektársaságokban végzi. Ugyanakkor különböző, eseti szempontok miatt a WING Csoport eddig néhány esetben különböző jogi konstrukcióban lépett partnerségre más, jellemzően külföldi, ingatlanszakmai partnerrel.

A WING Csoport az ingatlanfejlesztési tevékenységet a potenciális bérlő felkutatásával kezdi. Ezt a célt a WING Csoport egyrészt saját, igen kiterjedt üzleti kapcsolatrendszerén keresztül igyekszik elérni. Másrészt a piaci versenyben magát és projektterveit megmérve a WING Csoport eddig is többször vett részt eredményesen az ingatlanügynökségek által, nagyobb bérlői igények esetén szervezett meghívásos pályázatokon.

A WING Csoport jellemzően olyan iroda és/vagy ipari ingatlanfejlesztésre objektíven is alkalmas telkeket vásárol, melyet egy-egy konkrét bérleti igény azonosítása után lehet mobilizálni és a projekttervben alkalmazni. Emellett a WING Csoport eredményei és eszközszerkezete függvényében folyamatosan nyitott új, ingatlanfejlesztésre alkalmas területek akvizíciójára.

Részben saját kockázatait mérséklendő, részben a finanszírozó bank igényeit kielégítendő, a WING Csoport ingatlanfejlesztést csak jelentős előbérlet, vagy „built-to-suit” konstrukció esetén indít el. A bérleti igények felkutatását, azonosítását és a bérlelőkkel való tárgyalásokat, kapcsolattartást a WING Csoport saját managementje és munkatársai végzik. Ezt a folyamatot támogatják a nemzetközi ingatlanügynökségek, akik a WING Csoport értékesítési feladatainak kiegészítésére kaphatnak eseti megbízást.

Az egyes fejlesztések lezárulásához közeledve a WING Csoport saját tőkehelyzetének, valamint a befektetési, bérleti és finanszírozási környezet aktuális trendjeinek alapján határozza meg az új ingatlan kapcsolatos tartási, vagy értékesítési stratégiáját. Értékesítési döntés esetén a WING Csoport managementje és tranzakciós munkatársai közösen határozzák meg és végzik a potenciális vevők felkutatásával, a velük való kommunikációval és ajánlataik értékelésével kapcsolatos feladatokat. Csakúgy, mint a bérbeadási feladatok kapcsán, a nemzetközi ingatlanügynökségek ezt a folyamatot is támogathatják, miután arra a WING Csoport értékesítési feladatainak kiegészítésére eseti megbízást kaptak.

A fejlesztendő ingatlanok teljes körű tervezési munkálatait Magyarországon jellemzően a WING Csoport által tulajdonolt építésziroda, az Aspectus Architect Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-044563) végzi.

A WING Csoport ingatlanfejlesztéseit Magyarországon saját managementje és munkatársai viszik végig. A WING Csoport fejlesztői munkáját külső szereplőként egy, általa megbízott műszaki ellenőr támogatja, aki a jellemzően generálkivitellezői konstrukcióban szerződötetett építő cég munkáját független szemmel vizsgálja, és időszakos teljesítését elemzi. A WING Csoport magyarországi fejlesztési munkáját segíti továbbá a közvetett rész tulajdonában lévő, az AKKO Invest Nyrt. (székhely: 1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5., cégjegyzékszám: 01-10-140179) által 100%-ban tulajdonolt ingatlanüzemeltető társasággal, a NEO Property Services Zrt-vel (székhely: 1117 Budapest, Szerémi út 4., cégjegyzékszám: 01-10-045154), valamint a 100%-os tulajdonú fővállalkozó társasággal, az Urban Construct Kft-vel (székhely: 1095 Bp., Máriássy u. 7., cégjegyzékszám: 01-09-307193) való együttműködés. A NEO Property Services Zrt. üzemelteti a Magyar Telekom Nyrt. (székhely: 1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36., cégjegyzékszám: 01-10-041928), a MOL Nyrt. (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 28., cégjegyzékszám: 01-10-041683) ingatlan-portfóliójának jó része és számos egyéb ingatlan mellett a WING Csoport tulajdonában lévő ingatlanokat is. A NEO Property Services az épületek energetikai, gépészeti rendszereinek tervezése, kiépítése kapcsán is hasznos tanácsokkal látja el az ingatlanfejlesztő csapatot. Az Urban Construct Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-09-307193) fővállalkozói feladatokat végez kizárólag a WING Csoport által értékesített ingatlanok tranzakció után esedékes építési munkálatai során.

A WING Csoport ingatlanfejlesztéseit a hatékony tőkeallokáció érdekében minden esetben részben kereskedelmi bankhitellel finanszírozza. A WING Csoport kiváló kapcsolatokkal rendelkezik minden magyar, illetve Magyarországon tevékeny ingatlan projekt-finanszírozó bankkal. Finanszírozási ügyeit a WING Csoport külső szakértők, tanácsadók nélkül, sokéves tapasztalata alapján, maga intézi.

A WING Csoport lengyelországi tagja, az ECHO Investment önállóan végzi Lengyelországra koncentrált lakóingatlan- és irodaingatlanfejlesztői tevékenységét. A cég irányítását végző befektetési bizottságban és a felügyelőbizottságban dolgozó, magyarországi WING Csoporthoz tartozó kulcsfontosságú személyek segítik és ellenőrzik az ECHO Investment munkáját, hogy az a WING Csoport érdekeivel összhangban fejlődjön.

A WING Csoport németországi tagja, a Bauwert önállóan végzi az elsősorban Berlinre koncentrált, sikeres lakóingatlan- és irodaingatlanfejlesztői tevékenységét. A cég irányítását végző befektetési bizottságban és a felügyelőbizottságban dolgozó, magyarországi WING Csoporthoz tartozó kulcsfontosságú személyek segítik és ellenőrzik a Bauwert munkáját, hogy az a WING Csoport érdekeivel összhangban fejlődjön.

#### 5.1.1.2. Ingatlanbefektetés

A WING Csoport eredetileg azzal a céllal kezdte meg tevékenységét, hogy ingatlanfejlesztéseket végezzen Magyarországon, elsősorban Budapesten. Bár ez a tevékenység volt a stratégia fókuszában, a Társaság mindig végzett befektetési és ingatlangazdálkodási tevékenységet is.

A befektetési tevékenység legfőbb célja, hogy a WING Csoport piaci erejére, ingatlan-tranzakciós, bérbeadási és ingatlan-gazdálkodási tapasztalatára építve az ingatlanakvizíciós lehetőségek egy bizonyos körét ragadja meg. Ezek olyan lehetőségek, melyek az intézményi befektetők számára túl kis méretűek, vagy túl bonyolultak, kihívásokkal terheltek, illetve a magyar befektetői kör számára túl nagy méretűek, vagy túl sok nemzetközi kapcsolódási ponttal rendelkeznek. A WING Csoport ezekben az ügyekben jellemzően partner nélkül pályázik az ingatlan megszerzésére, amihez a szükséges belső és külső pénzügyi, valamint humán erőforrásokat maga biztosítja.

Egyes esetekben azonban, az ügylet méretétől, illetve a résztvevő partnerek jellegetől és céljaitól meghatározottan felmerül a közös vállalkozás lehetősége. Ezekben az esetekben a WING Csoport célja a számára megfelelő tőkearányos megtérülés biztosítása érdekében az ingatlanmanagement, ügynöki és adminisztrációs feladatok kizárólagos ügyintézésének megszerzése. A WING Csoport sikeres együttműködési tapasztalatokról és eredményekről tud beszámolni mind a pénzügyi, mind az ingatlanszakmai társbefektetőkkel közösen végzett befektetési kapcsán.

Befektetési céllal a WING Csoport iroda, ipari és retail funkciójú ingatlanokat vizsgál meg. A vizsgált körbe beletartoznak olyan ingatlanok is, melyek egy funkcióváltás, felújítás, vagy (újra)fejlesztés után lehetnek ilyen funkció hordozói, valamint kivételes esetben az ilyen jellegű fejlesztések valamelyikére alkalmas telkek is. Ingatlanfejlesztési tapasztalataira alapozva a WING Csoport inkább a munkaiigényesebb, potenciálisan nagyobb erőfeszítést és ezzel együtt nagyobb megtérülést ígérő lehetőségeket keresi, míg az egyszerűbb, ingatlanszakmai hozzáértést nem igénylő befektetési lehetőségeket inkább kerüli.

A befektetési céllal vásárolt ingatlanok a fejlesztés lezárulta után még esetleg értékesítésre váró ingatlanokkal együtt az ingatlangazdálkodási tevékenységet ellátó munkatársakhoz kerülnek. Szoros együttműködés jellemzi a fejlesztők és ingatlangazdák munkáját, hiszen a WING Csoport által fejlesztett és nem értékesített ingatlanok működtetésének első időszaka műszaki, garanciális kihívásokkal lehet terhelt, miközben a beköltözött bérlelőkkel való kapcsolattartás mellett szükséges lehet az esetlegesen még szabadon lévő területek bérbeadásának kiemelt szintű elvégzése.

#### 5.1.1.3. Ingatlangazdálkodás

Az ingatlangazdálkodási tevékenység legfőbb célja a WING Csoport tulajdonában lévő ingatlaneszközök (épületek, telkek) értékének a hasznosítási jellege szerinti hosszú távú érték maximalizálása. A WING Csoport igyekszik ezt a célt úgy elérni, hogy az ingatlanok stabil,



önfinanszírozó cash-flow-val rendelkezzenek, miközben műszaki állapotuk a működési, bérbeadási céloknak megfelelő, azok elérését megalapozó legyen.

Az ingatlangazdálkodási terület külön dedikált munkatársi körrel rendelkezik, mely terület legfőbb irányítási pozíciója a fejlesztési területeket felügyelő management tagokhoz tartozik. Ez az irányítási struktúra hivatott biztosítani, hogy az ingatlanok fejlesztésével és működtetésével, valamint bérbeadásával és bérlő kapcsolataival összefüggő információk minden esetben minden érintett munkatárs számára átadásra kerüljenek. A WING Csoport ezúton is igyekszik az ingatlanok világához sokrétűen kapcsolódó tevékenységeiben rejlő szinergiát maximálisan kihasználni.

Az ingatlangazdálkodási terület autonóm bérbeadási és műszaki munkája mellett teljes körűen felelős az általa kezelt ingatlanok műszaki üzemeltetéséért, őrzéséért, takarításáért és az ingatlanok műszaki állapotnak megőrzéséért. Ebben a munkájában a NEO Property Services Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-045154) kapcsolódó ingatlanüzemeltetési területeivel működik szorosan együtt. Az ingatlangazdálkodási terület egyrészt irányítja, másrészt ellenőrzi a NEO Property Services Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-045154) munkatársainak a WING Csoport ingatlan-portfólióján végzett munkáját.

2017-ben megkezdte a befektetéskezelési tevékenység végzését a WING Csoport által létrehozott társaság, a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-049232, mely elsődleges célja, hogy cégcsoporton belüli, valamint független befektetők bevonásával ingatlanalapokat hozzon létre és kezeljen. Az alapkezelő jelenleg összesen tizenkét ingatlan alapot (Gladiátor I-III, Gladiátor VI-VIII., Living I-VI.), valamint három értékpapíralapot (Aurora, Gladiátor V. Alapok Alapja, LIVING Alapok Alapja) kezel.

## 5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése

### Magyarország

#### **Kassák Terrace**

A Kassák projekt III. ütemének fejlesztése folyamatban van, a kivitelezés 2022. nyarán elkezdődött. A projekt keretében összesen 246 lakás épült. A regisztrációs időszak 2021. decemberében indult, amióta összesen 226 lakás értékesítésre került sor. Használatba vételi engedély 2024. novemberében szerezte meg, melyet követően a lakások átadása is megkezdődött a tulajdonosoknak.

#### **Park West II. ütem**

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

#### **Park West III. ütem**

A II. ütem fejlesztésével párhuzamosan elkezdődtek a III. ütem kivitelezési munkái 2022. második felében. A fejlesztés során 230 lakás építése történik, amiből 184 lakásra érkezett regisztráció. A tervezett átadás 2025-ben várható.

#### **Le Jardin**

A WING Csoport egyik új lakásfejlesztési projektjének helyszíne a XIII. kerületi Rozsnyai utca. A két ütemből álló fejlesztés során összesen 314 lakás valósul meg. A kivitelezés 2022. nyarán indult, az új lakók pedig 2024. végével elkezdtek birtokba venni az elkészült lakásokat. Az Alaptájékoztató keltekor 149 lakás értékesítésére került sor az első ütem 164 lakásából.

#### **Római Park**

A WING Csoport első budai lakásfejlesztési projektje a III. kerületi Püskösdfürdő utcában valósul meg. A fejlesztés során egy ütemben összesen 257 lakás épül. A földmunkák 2022. második felében elkezdődtek, de ezt követően 2024. tavaszig nagyon kevés előrelépés történt, ezért az új lakók várhatóan 2026-ban vehetik birtokba az elkészült lakásokat. Az Alaptájékoztató keltéig 140 lakás értékesítésére került sor.

#### **East Gate PRO**

East Gate PRO az East Gate Business Park második üteme, amely összesen 60.000 m<sup>2</sup> bérelhető területet kínál majd hat csarnokban. Az összesen több mint 20.000 négyzetméteres első két csarnoképület 96,4%-os kihasználtsággal működik. A következő csarnok kivitelezése is befejeződött, a használatbavételi engedélyt megkaptuk, a bérleti tárgyalások folyamatban vannak, míg a negyedik épület átadása 2025. januárban megtörtént, mely 100%-os bérlettel rendelkezik BTS fejlesztés révén.

#### **Liget Center**

2024.06-tól a Városliget mellett található épületegyüttesbe költözött a Magyar RTL Televízió Zártkörűen Működő Részvénytársaság. Az egyedi igényekre szabott, teljeskörű műemléki felújítás után modern, A+ kategóriás média komplexummá alakul át a Városligeti fasorra néző

Liget Auditorium épülete, amelyben a mintegy 9.000 m<sup>2</sup>-en az M-RTL Zrt. hírigazgatósága és a hírstúdiók kaptak helyet 2024-től. A felújítás 2022. folyamán indult és a terveknek megfelelően befejeződött és átadásra került. A telken megvalósításra kerül egy további, újépítésű irodaház Liget Vitrum néven, mely 2024. Q4-ben elérte a shell&core készülségi szintet.

**HOP Technology Office Park** Az egykor telefonyárként funkcionáló területet a WING Csoport 2018-ban vásárolta meg és kezdte el a fejlesztési tervek előkészítését. Az összesen 3 hektáron elhelyezkedő technológiai irodapark meglévő épületeiben a kihasználtság immár közel 100%-os. Első lépésként a Gizella LOFT irodaépület kialakítása történt meg, amit az 1. és 3. épületek átalakítása követett. Jelenleg a 7 sz. épület két ütemben történő, teljes körű, a Lightware Zrt. igényeinek megfelelő átalakítása zajlik, aminek átadása 2025. elején várható.

#### **Liberty**

A WING Csoport fejlesztésében épülő multifunkcionális Liberty Irodaház két ütemben került megvalósításra. 2023. júliusában a déli, 2024. augusztusában pedig az északi szárny került átadásra. A beköltözött bérlők között olyan vállalatok találhatók, mint az eMag, a Geodis, Praktiker vagy Flowserve. Aktuális bérbeadottsági szintje az iroda résznek közel 80%, a további bérbeadásokkal kapcsolatban folyamatos tárgyalások folynak. 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 nyílt meg.

## **TRIBE Budapest Airport Hotel**

A TRIBE Budapest Airport Hotel a legújabb szállodafejlesztés a budapesti repülőtéren, amelyet a WING a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtérrel együttműködve valósít meg. A szálloda várhatóan 2025. második negyedévében nyílik meg, ezzel a szintén WING által fejlesztett TRIBE Budapest Stadium után a második TRIBE hotel lesz Budapesten.

### **Tranzakció**

2024 év végén megállapodást írt alá a WING a Budapest belvárosában, az V. kerületben található Honvéd Center irodaház épületeinek értékesítéséről. Az adásvételi szerződés alapján a 6.500 m<sup>2</sup> alapterületű épületet a hamburgi illetőségű Greve Csoport 100%-os tulajdonában álló Greve Honvéd Kft. vásárolta meg.

2025 év elején a LIVING lakófejlesztési üzletág új építésű lakóingatlan fejlesztése céljából megvásárolt egy 11. kerületi, Karinty Frigyes úton található telket.

## **Lengyelország**

### **Lakóingatlan fejlesztés**

A Kibocsátó lengyelországi leányvállalata az ECHO Investment csoport 2024 során közel 2.200 lakást értékesített, amelyből 1.076 lakás átadására került sor a vevők részére. Év végén 4.836 lakás fejlesztése volt folyamatban, valamint közel 140 ezer m<sup>2</sup>-nyi értékesíthető lakásterülettel rendelkező terület került megvásárlásra és további 150 ezer m<sup>2</sup>-nyi terület biztosított jövőbeli fejlesztésre.

### **Bérlakások fejlesztése**

2024. végére összesen 1.691 bérlakás átadása történt meg, és 2025 év elején további 1.100 lakás átadását tervezik, elérve ezzel a 6.900 lakásból álló működési portfóliót. A vállalat törekvése, hogy 2027 elejére elérje a 11.000 db-os bérlakásállományt – megőrizve ezzel piacvezető pozícióját –, melyből 9.800 lakás már szerződéssel biztosított.

2024. első felében JV partnerség keretében – 30%-os tulajdoni aránnyal – új üzletág került elindításra Student Space néven a WING csoporthoz tartozó ECHO Investment részvételével. Az új üzletág a diákok lakhatásának elősegítését szolgálja. 2024 év végén Krakkóban 3 projekt keretében összesen 1.220 férőhely építése van folyamatban, ezek átadása 2025-2026 során várható. Emellett 4 projekt elindítása biztosított és van tervezés alatt, melynek részeként 2 városban (Varsó, Krakkó) összesen 2.202 férőhely építése valósul meg. További 4 projekt elindítása van tervben 3 városban (Varsó, Wrocław, Gdansk) 1.800 férőhely kivitelezésére. Az új üzletág további diverzifikációt jelent és aminek részeként az ingatlan üzleti terület minden szegmensében jelen van a WING csoport.

### **Iroda fejlesztés**

2024. első három negyedévében az ECHO Investment 75.600 m<sup>2</sup>-nyi irodaterület kivitelezését végezte, melyek között szerepel a 32.500 m<sup>2</sup>-es Towarowa 22 projekt Varsóban, 18.700 m<sup>2</sup>-nyi irodaterület kivitelezése Krakkóban, 16.100 m<sup>2</sup> Wrocławban, aminek az átadása 2025 közepén várható. A varsói Towarowa 22 projekt egy vegyes funkciójú fejlesztésre alkalmas, 6,5 hektár területű telken valósul meg Varsó központjában. Tervek szerint a projekt keretén belül további 53.200 m<sup>2</sup>-nyi irodaterület átadása várható 2028 Q3-ban.. 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 m<sup>2</sup>, a legmagasabb épülete pedig 150 méter magas lesz. 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 üzletága, a City Space 2024. év végén összesen 33.862 m<sup>2</sup> szolgáltatott irodaterülettel rendelkezett – 4.772 m<sup>2</sup>-es bővülés 2024 folyamán – 13 helyszínen, 5 városban (Varsó, Wrocław, Krakkó, Katowice és Lódz).

### **Kereskedelmi ingatlanok fejlesztése**

Az Echo Investment célja az utóbbi időben a tulajdonában lévő, eladásra felkészítés alatt álló, két bevásárlóközpont (a Libero Katowicében és a Galeria Mlociny Varsóban) pozíciójának a megerősítése volt, amely sikeresen megvalósult. Jelenleg mindkét egység közel 100%-os bérbeadottság mellett üzemel. 2024-ben a Libero forgalma 6%-kal növekedett, és hasonló számú látogatót vonzott (5,7 millió fő), mint 2023 folyamán. A Galeria Mlociny esetében folyamatos javulás figyelhető meg, 2024-ben 9%-kal nőtt a forgalom 2023-hoz képest, valamint a 2024-es látogatottsága 7%-kal volt magasabb (8,1 millió fő), mint az azt megelőző évben. A fő stratégiai cél a vásárlói hűség és a visszatérő vásárlók számának növelése, valamint a bevásárlóközpontok környezetében célzott lakáspiaci kampány futtatása, ezzel is növelve a helyben fogyasztók számát.

### **Tranzakció**

2024 végén sikeresen értékesítésre került a 15 ezer m<sup>2</sup>-es React irodaház Lodz-ban a Summus Capitalnak 32,5 millió euróért.

## **Németország**

A németországi Bauwert-ben 2024-ben három nagy projekt van kivitelezés alatt, összesen 60.979 m<sup>2</sup> értékesíthető terület lakó- és kereskedelmi területtel Berlinben, és jelenleg további 357.606 m<sup>2</sup> értékesíthető terület fejlesztésének előkészítése zajlik összesen további 7 projektben. 2024. július 1-jén a 99 bérlakásból álló LIV - Prenzlauer Berg (Berliner Strasse 74a) projekt megkapta a használatba vételi engedélyt, amivel párhuzamosan a forward tranzakció vevője ki is fizette az ingatlan vételárát. A Square 1 irodaparkban összesen közel 140.000 m<sup>2</sup> bérbeadható terület kerül kivitelezésre, melynek keretén belül a 26.000 m<sup>2</sup>-es, 100%-ban bérbeadott első ütem 2024. májusban átadásra került, ahol 15 éves bérleti időszakkal a Berliner Sparkasse új központja működik. A Fidicinstrasse 3 alatt 2023. tavaszán elindított vegyes funkciójú (iroda és lakás), 38.000 m<sup>2</sup> méretű projekt az ütemtervnek megfelelően halad. Tervezett átadása 2026. második felében várható. Itt 2024 év végén sikeresen értékesítésre került kettő rész. Új fejlesztések megkezdése: a Der Wildbergplatz és Segelflieger Quartier projektek. Utóbbi egy 21 hektáros városi negyed, amely várhatóan 2030-ig szakaszosan készül el.

### **Tranzakció**

BAUWERT 2024-ben sikeresen zárta a 10.500 m<sup>2</sup>-es Neue Bockbrauerei városnegyed fejlesztésében lévő irodaház értékesítését Berlinben az állami tulajdonú Berliner Bodenfonds GmbH részére, amellyel a tartományi közigazgatás számára biztosít modern irodaterületet. Valamint 2024. júliusban a 8.500 m<sup>2</sup> LIV Berlin bérlakásprojektet teljes egészében átadta a Quantum Immobilien KVG által kezelt lakásalapnak.

### 5.1.3. Főbb piacok, amelyeken a Kibocsátó verseng

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

#### 5.1.3.1. Irodapiac

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

A budapesti irodapiac a 2006-tól induló és 2010-ben kipukkant buborék előtt organikusan, az előbérletekkel igazolt kereslet bővülésével többnyire összhangban növekedett. 2006-tól azonban megnövekedett a teljesen spekulatív és/vagy piaciilag rossz koncepciójú fejlesztések aránya, ami aztán a 2008-as pénzügyi válság megérkezéével mélyrepülésbe küldte az irodapiacot. A spekulatív, túlzó kínálat mellett összeomlott a keresleti oldal. Ezt azonban nem szabad a budapesti irodapiac történetének lezárásaként értelmezni. A válság elmúlásával újraéledtek az azt megelőzően működött organikus növekedési modellek, melyek először a túlkínálat felszívását eredményezték, hiszen a 2009-es, 24%-os maximális üresedési ráta 2016-ra a válság előtti 2007-es, 12%-os szintre csökkent majd 2019. negyedik negyedévében elérte az 5,6%-os mélypontját. Az iroda-kihasználtsági mutató javulása mellett, ezzel párhuzamosan az új ingatlanok iránti kereslet is folyamatos, ami hozzájárult a korábban túlkínálatos piac egészséges növekedési pályára való állításához. A 2020-as irodapiaci adatok már tükrözték a COVID-19 világválság miatt bekövetkezett gazdasági változásokat, melynek hatására az irodapiaci kereslet csökkenést mutatott és az üresedési ráta 9,1%-ra nőtt.<sup>29</sup>

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

Az irodapiacra a BRF 2024 Q4-es riportja<sup>30</sup> alapján a teljes modern irodaállomány 2024. negyedik negyedévének végén összesen 4.455.615 m<sup>2</sup> volt. Az év negyedik negyedévében a budapesti modern irodaállomány 2.150 négyzetméter irodaterülettel bővült. 2024. negyedik negyedévében az üresedési ráta enyhén emelkedve elérte a 14,1%-ot, ami 0,8 százalékpontos emelkedést jelentett egy év alatt. A nettó abszorpció a negyedik negyedévé végén negatív tartományba fordult, az éves eredmények azonban továbbra is pozitív értéket mutatnak. A bérlői kereslet 2024. negyedik negyedévében 170.630 m<sup>2</sup>-t ért el, ami 30%-os növekedést jelent 2023 azonos időszakában mért értékhez viszonyítva. Az üres irodaterületek esetében az átlagos kínálati ár 14,85 €/m<sup>2</sup> volt 2025. januárban, ami éves alapon tekintve 2,3%-os növekedést jelent. A 2024. negyedik negyedévi adatok alapján az „A” kategóriás irodák átlag bérleti díja 17,0 €/m<sup>2</sup>/hónap volt, ami 1%-os emelkedést mutat az előző év harmadik negyedévéhez képest.<sup>31</sup>

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

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

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

Lengyelországban az ingatlanbefektetések nagy részét korábban az iroda szektor adta. 2023 e tekintetben fordulópont volt és a Q3-as adatok alapján csak a harmadik az ipari, logisztikai és retail szektorok után a befektetett volumen tekintetében, összesen 16%-kal. A teljes volumen tekintetében 2024 Q3-ban az irodapiac Lengyelországban 13 millió m<sup>2</sup>-t tett ki, míg az új irodaterület bővülés elérte a 152 ezer m<sup>2</sup>-t 2024 első 9 hónapjában.<sup>32</sup> A varsói irodaállomány 2024-ben összesen 75 ezer m<sup>2</sup>-nyi modern irodaterülettel bővült az első háromnegyed évben, ami közel négyszer annyi, mint 2023 azonos időszakában. A kivitelezés alatti teljes terület 560 ezer m<sup>2</sup>-t tesz ki jelenleg, amelynek 48%-a Varsóban helyezkedik el. Az átlagos kihasználtsági ráta Lengyelországban 14,1%, ezen belül Varsóban a 2023 Q3-as 10,6%-ról

<sup>29</sup> BRF: Irodapiac 2020Q4 ([https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/6579b0f083c83a49c2bff7a3\\_BRF-Irodapiaci-jelentes-2020-Q4.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/6579b0f083c83a49c2bff7a3_BRF-Irodapiaci-jelentes-2020-Q4.pdf))

<sup>30</sup> BRF Irodapiaci Jelentés 2024Q4 ([https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/679b39405812456eaeddd398\\_ESTON%20BRF%20IRODA%20HU%202024%20Q4.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/679b39405812456eaeddd398_ESTON%20BRF%20IRODA%20HU%202024%20Q4.pdf))

<sup>31</sup> CBRE Budapest Office Figures 2024Q4 ([https://mktgdocs.cbre.com/2299/626889a2-726f-4a65-acc4-ab097a15b373-1933642335/HU\\_Office\\_Market\\_Figures\\_Q4\\_20.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/626889a2-726f-4a65-acc4-ab097a15b373-1933642335/HU_Office_Market_Figures_Q4_20.pdf))

<sup>32</sup> Cushman & Wakefield: Marketbeat Poland Office Market – 2024Q3 ([https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/q3-2024-poland-office-marketbeat-en\\_.pdf?rev=389f7c5161ef4201b6f43c9d3cf52d9e](https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/q3-2024-poland-office-marketbeat-en_.pdf?rev=389f7c5161ef4201b6f43c9d3cf52d9e))

minimálisan növekedve 10,7%-ot tett ki 2024 Q3-ban, ami közel 670 ezer m<sup>2</sup>-t jelent.<sup>33</sup> A város központi részein a kihasználatlanság eléri a 8,9%-ot, a külső kerületekben ez az érték 12,2%. A régiós városok esetében az legtöbb üres terület Lódzban található, ahol az átlagos kihasználatlanság eléri a 21,1%-ot, a legalacsonyabb kihasználtság Szczecinben van (6,8%). A bérleti tranzakciók volumene elérte a 400 ezer m<sup>2</sup>-t 2024 Q3-ban, ami közel 7%-os növekedést jelent az előző év hasonló időszakához képest. A szerződések volumenének 45%-át az új szerződések tették ki, 43%-a újratárgyalás. Pozitív jel, hogy a teljes kereslet 22%-át adták a bérleti előszerződések a Fővárosban 2024 harmadik negyedévében.<sup>34</sup>

A regionális városok irodapiacán 2 évnyi pandémiás időszakot követően a fellendülés jelei látszódtak 2022-ben, melyet az orosz-ukrán háború, az energiaválság, valamint a gazdasági lassulás megakasztott. 2024 első kilenc hónapjában a nyolc regionális piac tekintetében a bérleti tranzakciók volumene elérte a 519 ezer m<sup>2</sup>-t, ami 4%-os csökkenést jelent 2023 azonos időszakához képest. A kihasználatlansági ráta 17,3%-ra növekedett. A kihasználatlansági mutatók az egyes városok vonatkozásában eltérő képet mutatnak: 2024 Q3-as adatok alapján Lódz, Poznan és Krakkó esetében történt a legnagyobb esés a kihasználtság tekintetében. A teljes elérhető irodaterület nagysága Lengyelországban 1,84 millió m<sup>2</sup>, ami 2%-kal növekedett 2023 azonos időszakához képest.<sup>35</sup>

A CBRE piaci riportja<sup>36</sup> alapján a berlini irodapiacra 2024-ben szolid eredményeket könyvelhetett el. A bérleti szerződések nagy része a kis és közepes bérlőkkel kötött, a nagy bérlők továbbra is kíváncsok. 2024 végéig 594.000 m<sup>2</sup> új irodaterület került átadásra, amelynek 54%-a rendelkezik előbérleti szerződéssel.<sup>37</sup> A kihasználatlansági ráta 2024 végén 6,4%-on állt. Az állami szektor továbbra is stabil irodakeresletet támaszt, akiket a IT és az ipari szektor követ. A kisebb alapterületű irodákra vonatkozó bérleti tranzakciók továbbra is folytatódott. A bérleti díjak stabilak maradtak az előző évvel összehasonlítva: a prime irodák esetében folytatódott a bérleti díj emelkedő trendje, az év végén havi bérleti díja 46,5 EUR/m<sup>2</sup> volt, mely 2023-hoz -hoz viszonyítva 4,5%-os növekedést jelent. Az átlagos havi bérleti díj stabil maradt, 29,1 EUR/m<sup>2</sup>-t tett ki. A prime hozam 2023 vége óta stabilan 4,9%-on áll.

### 5.1.3.2 Az ipari ingatlanok piaca

A WING Csoport második legfőbb célpiaca az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ezen piac működése, növekedése és bérlőinek viselkedése szorosan összefügg a magyarországi ipari termelés alakulásával és a kiskereskedelmi áruforgalom szerkezetével, valamint konjunktúrájával. Ebben az ingatlantípustban a WING Csoport mindenkor előnyben részesítette a nagyobb specifikációjú, bonyolultabb igények felkutatását és kielégítését az egyszerű, standardizálható feladatokhoz képest. Ennek megfelelően a WING Csoport a logisztikai bérlők igényei által dominált, rövid távú és rendkívüli ár-érzékenységgel jellemezhető piaci szegmensekkel távol maradt.

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

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

Az ipari ingatlanok állománya a BRF 2024. negyedik negyedéves riportja<sup>38</sup> szerint a negyedév végén Magyarországon összesen 5.552.475 m<sup>2</sup>-t tett ki. A teljes budapesti és főváros környéki ipari ingatlan-állomány közel 3.755.750 m<sup>2</sup>-re, míg a vidéki állomány 1.796.725 m<sup>2</sup>-re növekedett. Az új kínálat 2024 negyedik negyedévében öt épülettel, összesen 143.295 m<sup>2</sup>-rel bővült. Az átlagos üresedési ráta Budapesten és környékén 7,9%-on állt a negyedik negyedév végén, mely 0,6 százalékponttal alacsonyabb az egy évvel korábbi üresedésnél (az országos üresedés 7,6%). 2024-ben a teljes bérlői kereslet a főváros és környékén 225.960 m<sup>2</sup> volt, ami az előző év azonos időszakához képest 28%-os csökkenést jelent. A nettó abszorpció a fővárosban és környékén 2024 negyedik negyedévében 177.000 m<sup>2</sup>-t, a regionális piacokon pedig 120.390 m<sup>2</sup>-t tett ki. A bérleti díjak tekintetében 2024-ben kismértékű emelkedés volt tapasztalható: az „A” kategóriás big-box ingatlanok esetében a bérleti díj 5,7 €/m<sup>2</sup>/hó körüli, ami 2%-os éves növekedést jelent, míg a city logisztika esetében minimális csökkenéssel (-1%) 6,9 €/m<sup>2</sup>/hó-t a kínálati bérleti díj.<sup>39</sup>

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

### 5.1.3.3. A kiskereskedelmi (retail) ingatlanok piaca

<sup>33</sup> Cushman & Wakefield: Marketbeat Poland Office Market – 2024Q3 ([https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/q3-2024-poland-office-marketbeat-en\\_.pdf?rev=389f7c5161ef4201b6f43c9d3cf52d9e](https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/q3-2024-poland-office-marketbeat-en_.pdf?rev=389f7c5161ef4201b6f43c9d3cf52d9e))

<sup>34</sup> Colliers: Market Insights – Office Market in Poland 2024Q3 ([Office Market in Poland | Market Insights | Q3 2024 | Colliers](https://www.colliers.com/insights/office-market-in-poland-q3-2024))

<sup>35</sup> Cushman & Wakefield: Marketbeat Poland Office Market – 2024Q3 ([https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/q3-2024-poland-office-marketbeat-en\\_.pdf?rev=389f7c5161ef4201b6f43c9d3cf52d9e](https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/q3-2024-poland-office-marketbeat-en_.pdf?rev=389f7c5161ef4201b6f43c9d3cf52d9e))

<sup>36</sup> CBRE, Berlin Office Market Report Q4 2024 ([Berlin Office Market](https://www.cbre.com/insights/berlin-office-market-report-q4-2024))

<sup>37</sup> Cushman & Wakefield: Office Letting Berlin – 2024Q3 ([Infographic Berlin](https://www.cushmanwakefield.com/en/office-letting/berlin-q3-2024))

<sup>38</sup> BRF: Ipari Ingatlanpiac 2024Q4 ([https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/679b398d46b490a63e278d24\\_ESTON%20Ipari%20jelente%CC%81s%202024%20Q4\\_final.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/655f5689ec34edcc8c4ee8b6/679b398d46b490a63e278d24_ESTON%20Ipari%20jelente%CC%81s%202024%20Q4_final.pdf))

<sup>39</sup> CBRE: Hungary Industrial Figures 2024Q3 (<https://www.cbre.hu/en-gb/insights/figures/hungary-industrial-figures-q3-2024>)

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

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

2021 első félévében a reálkeresetek növekedéséhez és a fogyasztói bizalmi indikátor javulásához képest a kiskereskedelmi forgalom visszafogottan teljesített, amit a szolgáltatások második negyedévtől tapasztalt élénkítése kompenzált fogyasztási oldalon. 2021-ben a kiskereskedelem forgalmának volumene 3,5%-kal haladta meg az előző évet. Az értékesítés volumene az év folyamán az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 2,2, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 4,9, az üzemanyag-kiskereskedelemben 4,9%-kal nőtt<sup>40</sup>. 2022-ben a kiskereskedelem forgalmának volumene 5,3%-kal magasabb volt az előző évinél. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 1,5%-kal csökkent, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 5,8%-kal, az üzemanyag-kiskereskedelemben 24,2%-kal nőtt az értékesítés volumene.

Magyarországon 4,1 millió négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan áll rendelkezésre, amelynek 47%-a raktárúházzal (például hipermarket, barkácsúházzal), 35% bevásárlóközpont, 18% pedig kiskereskedelmi park. A teljes állomány közel egyharmada (31%) Budapesten koncentrálódik, továbbá Pest megyében található az összes terület 17%-a<sup>41</sup>. A kiskereskedelmi üzlettypusok többsége erősen kitett a járványnak: a fizikai vásárlások a járvány kitörését követő hónapban (2020 április) 73%-kal estek vissza, majd 2021 áprilisában már 163%-ra nőttek<sup>42</sup>. 2021. szeptemberében 10 év után új bevásárlóközpont nyílt Budapesten (Etele Pláza). A tervek szerint 2025 végén nyílik meg a 11 000 négyzetméteres Zenith Corso Zuglóban. Jelentős fejlesztés várható a Duna Plaza esetében, ahol a jelenlegi épületet újjáépítik és bővítik.<sup>43</sup>

A fogyasztói bizalom javuló trendjével összhangban a kiskereskedelmi forgalom lassú emelkedésbe kezdett 2024 januártól, ami az év végéig kitarított: 2024. novemberben a kiskereskedelem forgalmának volumene 4,1%-kal meghaladta az előző év azonos időszakát<sup>44</sup>, ami a kihasználatlansági mutató csökkenéséhez vezetett valamennyi kiskereskedelmi ingatlan típus esetében a fővárosban és vidéken is. A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája érdemben javult, 1-2% körül alakul, a másodlagos központoké 7-8%<sup>45</sup>. 2024 első félévében a kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjai valamennyi ingatlan típus esetében stagnáltak. A bevásárlóközpontok kínálati bérleti díjsávjában a 2022-ben tapasztalt érdemi csökkenés megállt és 2023-ban már enyhe emelkedés volt megfigyelhető, azonban 2024. első félévére a stagnálás volt jellemző. A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok és a bevásárló utcák jellemző kínálati bérleti díjai nem változtak (továbbra is a 70 és 90 euro/négyzetméter/hó közötti sávban mozognak), addig a másodlagos bevásárlóközpontok bérleti díja a 30 és 50 euro/négyzetméter/hó közötti sávban tartózkodik. Népszerűek Magyarországon a retail parkok, főként az fenntartási költségek és a stabil vásárlói kereslet miatt. A kis parkok jellemzően nyitott és egyszerű elrendezésűek, ami csökkenti az üzemeltetési: kereskedelmi fűtési, hűtési és karbantartási költségeket.

A megnövekedett infláció nagy hatással volt a fogyasztói magatartásra, részben a legszükségesebb termékekre korlátozva a keresletet, miközben a gyorsan növekvő bérleti költségek is nyomást gyakorolnak a kiskereskedelmi szektorra (főleg a bevásárlóközpontokra). A szupermarketek azonban várhatóan ellenállóbbak maradnak a jelenlegi és elkövetkezendő piaci feltételekkel szemben. Az e-kereskedelem kedvezőbb költségei miatt tovább bővílhet, ami azt jelenti, hogy annak ellátási lánc, a raktározás és a logisztikai ingatlanok továbbra is népszerűek maradnak, ugyanakkor a kínálat ezen a területen még korlátozott. A folyamatosan emelkedő építési költségek, valamint a magas finanszírozási költségek miatt a meglévő (régebbi) épületek vonzóbb hozamon kelhetnek majd el, ugyanakkor az új fejlesztések esetében előnyként jelenik meg az energiatárolás, illetve az átlagosan stabilabb bérleti összetétel.

Lengyelországban a retail területek nagysága közel 14,42 millió m<sup>2</sup>-t tett ki 2024 harmadik negyedévében, ami a 2023-as év azonos időszakához képest mintegy 337,1 ezer m<sup>2</sup>-rel nőtt. Az új fejlesztések döntő többsége retail park (95%), ami a korábbi években indult trend erősödését jelzi: a fejlesztők egyre inkább a kisebb településekre (100 ezer fő alatti) minőségi retail beruházásokkal való ellátására törekednek. Az aktuális negyedév végén több mint 588,1 ezer m<sup>2</sup> bruttó béreandható új terület állt fejlesztés alatt, amelynek 63%-a kisvárosban valósul meg, 69%-uk retail park lesz.<sup>46</sup> A prime yield a 2023-as 6,5%-ról minimálisan 6,45%-re csökkent. 2024Q3-ban 44 projekt van folyamatban, amelyből 26 új épület, 14 bővítés, 4 pedig átalakítás. A fejlesztések 37%-a 50 ezer fő alatti településen, 43%-a az agglomerációban valósul meg. 2024 harmadik negyedévében 9 új nemzetközi brand lép a lengyel retail piacra, akik a multi-channel érkeztetési stratégiát folytatnak (online és in-store értékesítés párhuzamosan). Pozitív jel, hogy a retail forgalom 2024 júliusában (+4,4%) és augusztusában (+2,6%) is növekedett, ami egy évvel korábban még csökkenő tendenciát mutatott. Szintén pozitív fejleménynek tekinthető, hogy az infláció

<sup>40</sup> KSH Kiskereskedelem Gyorstájékoztató 2021. december (<https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/kis/kis2112.html>)

<sup>41</sup> MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2019 (<https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2019-oktober-hun.pdf>)

<sup>42</sup> CBRE: Real Estate Market Outlook 2022, <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20220127/nincs-megallas-tobb-mint-1-millio-negyzetmeter-omlik-iden-a-raktarpiacra-522973>

<sup>43</sup> A befektetői aktivitás növekedése várható a magyar kereskedelmi ingatlanpiacon (<https://epitesihirek.hu/2025/02/05/2025-a-befektetoi-aktivitas-novekedese-varhato-a-magyar-kereskedelmi-ingatlanpiacon/>)

<sup>44</sup> KSH Kiskereskedelmi Gyorstájékoztató 2024. november ([Központi Statisztikai Hivatal](https://www.ksh.hu/kezojarmu/2024/11/2024-11-kereskedelmi-gyorstajekoztato))

<sup>45</sup>

MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október ([kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober.pdf](https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober.pdf))

<sup>46</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat Retail Poland 2024Q3 (<https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/marketbeat-retail-poland-q3-2024-eng.pdf?rev=35ec6fce575540519fa3080702fd3666&hash=725B45B89383CF264CA691A38E3489BB>)

Lengyelországban is fokozatosan csökken, ami a reálbérek emelkedését okozhatja, erősítve a kiskereskedelmi forgalom alakulását. Az üresedési ráta a tavalyi 3,6%-ról 3,2%-ra csökkent, ami 2021 óta folyamatosan csökkenő értéket mutat. A prime bérleti díjak egy stabil emelkedő tendenciát mutatnak: 2024 harmadik negyedévében az átlagos havi bérleti díj a bevásárlóközpontokban 155 EUR/m<sup>2</sup> volt, ami éves alapon 19%-os növekedést jelent.<sup>47</sup>

A Cushman & Wakefield piaci riportja<sup>48</sup> alapján a német kiskereskedelemnek jelenleg több problémával is szembe kell néznie. Egyrészt a fogyasztói hangulat tartósan alacsony: a fogyasztóknak van pénzüik, de a megtakarítási ráta nagyon magas, megtakarítanak és nem költenek. Másrészt kevesebb az építési projekt, ami miatt kevesebb a mobilitás a lakáspiacon: kevesebb a költözés, átalakítás, felújítás. Magasak a munkaerő és energia költségek, amit technikai beruházásokkal (önkiszolgáló pénztárak, energiahatékonysági megoldások) kompenzálni kell. A német retail ingatlan szektor tranzakciós volumene 2024-ben 6.100millió EUR volt. Ez 28%-os növekedést jelent az egy évvel korábbi értékhez képest. Ezzel a kiskereskedelem a német ingatlanszektor harmadik legnagyobb szegmensévé vált a lakó és ipari ingatlanok után. A befektetők bíznak a helyhez kötött retail szektorban és a prime yieldek stabilizálódásával a befektetői aktivitás tovább erősödhet. A német prime hozamok 2024. év végén a következő módon alakultak: a bevásárlóközpontok hozama stabilan 5,9%, a retail parkok 5,8%-ra emelkedtek (5%-ról), szupermarketek stabilan 4,7%, míg a high street retail hozam 4,64%-ra csökkent (4,84%-ról).<sup>49</sup> 2025-ben a CBRE elemzése aktív első negyedévre számít a pipelineban látható tranzakcióknak köszönhetően, a yieldek esetében továbbra is stabilizálódás várható.

#### 5.1.3.4 Szálloda ingatlanok piaca

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

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

A belföldi turizmus 2021-es számai szinte minden tekintetben jelentősen meghaladták a 2020-as eredményeket. 2019-hez képest számos tekintetben van még elmaradás, de egyes mutatók megközelítik, vagy elérik a két évvel ezelőttiüket. 2021-ben a szálláshelyeken 9,4 millió vendéget és összesen 28,8 millió vendégéjszakát regisztráltak: a vendégek háromnegyede belföldről érkezett. A kereskedelmi szálláshelyek összes bruttó árbevétele folyó áron 24%-kal nőtt 2020-hoz képest, és 290 milliárd forintot tett ki<sup>50</sup>. Az átlagos kapacitás-kihasználtság 18-ról 23 százalékra emelkedett 2021-re, a szállodákban (30%), ezen belül is a három- (29%) és négycsillagos egységekben (33%) volt a legmagasabb. Budapest 2021-ben az országos szintnél jóval jelentősebb mértékű növekedést könyvelhetett el: az 5,6 millió vendégéjszaka 49 százalékkal több a 2020-as értéknél, viszont még mindig elmarad a 2019-es számtól. A foglaltsági mutatók is kedvezően változtak, az előző évi 18 százalékról 27 százalékra nőtt a szobakapacitás-kihasználtság a fővárosban 2021-ben.<sup>51</sup>

2024. decemberében a turisztikai (kereskedelmi, magán- és egyéb) szálláshelyeken közel 1,3 millió vendég 2,9 millió vendégéjszakát töltött el. A vendégek száma 11, a vendégéjszakáké 8,4%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. A belföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 0,6, a külföldi vendégéjszakáké 15%-kal múlta felül a 2023. decemberit. 2024-ben a turisztikai szálláshelyeken 5,8%-kal több volt a vendégéjszakák száma, mint az előző évben. A vendégéjszakák 71%-a kötődött a kereskedelmi szálláshelyekhez, ahol a forgalom 5,4%-kal meghaladta az előző évit. Budapesten a belföldi vendégéjszakák 1,6%-kal, a külföldi vendégéjszakák 19%-kal nőttek az előző év azonos időszakához viszonyítva.<sup>52</sup> A magyar turizmus jó úton halad afelé, hogy 2024 végére elérje a 2019-es szintet. A kereskedelmi szálláshelyeken belül, a szállodák bevétele 2023. január-augusztus időszakában 28%-kal volt magasabb az előző évinél, miközben a szállodai vendégéjszakák száma 1%-kal emelkedett. A szállodaszektorban az átadási volumen csökkent 2024 harmadik negyedévében az előző év hasonló időszakához képest: 569 átadott szobából 191 Budapesten, 378 vidéki nagyvárosban található. Több fejlesztő késlelteti a nyitást, ezért 2025-ben 850 Budapesten, 1020 vidéken, 2026-ban további 157 budapesti szoba átadása várható. A CBRE várakozásai szerint a tranzakciós aktivitás élénkülése várható 2024. utolsó negyedévében és 2025. első felében, köszönhetően több fővárosi szálloda eladásra eladósorba kerülésének.<sup>53</sup> A WING Csoport Lengyelországban és Németországban nem aktív a szálloda szektorban, így ott a fenti piaci elemzésének nincs tere.

#### 5.1.3.5. Lakáspiac

---

<sup>47</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat Retail Poland 2024Q3 (<https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q3/emea/marketbeat-retail-poland-q3-2024-eng.pdf?rev=35ec6fce575540519fa3080702fd3666&hash=725B45B89383CF264CA691A38E3489BB>)

<sup>48</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat Retail 2024Q3 (<https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/emea/germany/insights/marketbeats/2024-q3/cw-marketbeat-retail-germany-2024-q3-en.pdf?rev=06ea86da173a47c0a5a15965c0521f6d>)

<sup>49</sup> CBRE Germany Retail Investment Market 2024Q4 ([https://mktgdocs.cbre.com/2299/403b4081-53f3-4278-91f4-9db307b5bd65-2103505851/Germany\\_Retail\\_Investment\\_Mark.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/403b4081-53f3-4278-91f4-9db307b5bd65-2103505851/Germany_Retail_Investment_Mark.pdf))

<sup>50</sup> KSH (2021): Gyorstájékoztató, Kereskedelmi szálláshelyek forgalma, 2021. augusztus  
<https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/ksz/ksz2108.html>

<sup>51</sup> Turizmus.com (2022): NTAK: Jelentősen javultak 2021-ben a hazai turisztikai adatok (<https://turizmus.com/cikk/archiv/ntak-jelentosen-javultak-2021-ben-a-hazai-turisztikai-adatok>)

<sup>52</sup> KSH Gyorstájékoztató: Turisztikai szálláshelyek forgalma 2024 december (<https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok#/hu/document/tsz2412>)

<sup>53</sup> CBRE Hungarian Hotel Figures 2024Q3 ([https://mktgdocs.cbre.com/2299/7e14424f-5423-4ca4-97a8-f84f77a11c38-657318316/Hungary\\_Hotel\\_Figures\\_2024\\_Q3.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/7e14424f-5423-4ca4-97a8-f84f77a11c38-657318316/Hungary_Hotel_Figures_2024_Q3.pdf))

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

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

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

2022 második negyedévében a hitelintézetek rekord volumenű lakáshitel-szerződést kötöttek. Ezt követően augusztusban már 19%-kal csökkent éves alapon a kibocsátás. A korrekcióban az NHP Zöld Otthon Program (NHP ZOP) szerződéskötéseinek lecsengése, az emelkedő kamatkörnyezet miatt a korábbi hónapokra előrehozott kereslet, illetve a lakáspiaci aktivitás mérséklődése is szerepet játszott. A bankok 2022 harmadik negyedévében szigorítottak a lakáshitelhez jutás feltételein és az ezt követő hónapokban a felárak emelésével folytatódott a szigorítás, így tovább csökkent a hitelkereslet volt megfigyelhető. A 2023-ban<sup>54</sup> – különösen az év első felében – rendkívül alacsony lakáspiaci tranzakciószám történt, 21%-kal elmaradva a 2022. évhez képest. 2023 végétől azonban a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedévében a foglalkoztatottság historikusan magas szinten alakult és az infláció visszaszorításával a reáljévedelmek is emelkedő pályára álltak. A javuló fogyasztói bizalom mellett, a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások (CSOK Plusz) és kedvezőbb hitelkondíciók is pozitívan hatnak a lakáspiaci aktivitásra. 2024 első nyolc hónapjában a lakáshitel-kihelyezések volumene jelentősen, 148%-kal nőtt éves összevetésben.

2024<sup>55</sup> harmadik negyedévében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16%-kal, Budapesten pedig 31%-kal élénkült éves összevetésben, amely lendület kitarított az év végéig. 2024-es éves tranzakciószám az előzetes adatok szerint mintegy 18%-kal magasabb volt, mint a 2023-as.<sup>56</sup> Az erős vevői kereslet azon túl, hogy felszippantotta a korábban piacon ragadt ingatlanokat, a négyzetméterárakra is jelentős hatással volt. Azonban az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. 2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20%-kal, míg Budapesten 18%-kal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34%-os visszaesést, és 2025 első felére előretételezve is visszafogott lakásépítési volument jelent. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését. 2024 harmadik negyedévében az egy évvel korábbihoz képest a használt lakások 12%-kal, az új lakások 11%-kal többre kerültek.<sup>57</sup> A fővárosi újépítésűek átlagos négyzetméterára 2024 negyedik negyedévében megközelítette az 1,5 millió forintot. A tranzakciószámokban és árakban is további, 10-20%-os erősödés várható az ingatlanpiacon 2025-ben.<sup>58</sup>

A lengyel értékesítési célú lakóingatlan szektor jelentős visszaesést szenvedett el 2022-ben: az eladások száma 2021-hez képest a felére csökkent. Ennek oka többek között az orosz-ukrán háború kitérése, az infláció és a hitelkamatok emelkedése, amely jelentősen csökkentette a vásárlók hitelképességét. 2022. második felében gyakorlatilag csak a készpénzes vásárlók generáltak tranzakciókat a lengyel lakóingatlan piacon, akik jó elhelyezkedésű, drágább, de kisebb alapterületű lakásokat vásároltak jórészt kiadási céllal. 2023-ban alapvetően megváltozott a helyzet és felpattanás következett be a piacon. 2023 Q3-ban összesen 16.400 lakóegységet értékesítettek Lengyelország főbb piacain, ami meghaladja a 2021 Q3-ban és Q4-ben mért szinteket. Ehhez képest 2024 első felében lakásértékesítésben újabb visszaesés volt tapasztalható, első sorban a hitelkamatok emelkedése, a szűkülő hitel kínálat és a tovább növekvő lakásárak miatt<sup>59</sup>. 2024-ben közel 40 ezer lakást értékesítettek a 6 legnagyobb piacon Lengyelországban, ami 31%-kal kevesebb a 2023-as adatnál. 2024 negyedik negyedévében az eladásra kínált lakások átlagárának változása -0,05% és +3,7% között mozgott. A legnagyobb áremelkedés Lódzban volt (16,4%), majd ezt követi Krakkó, Tri-city és Varsó (8-10%). Az egyéb városokban (Wroclaw és Poznan) a növekedési tartomány 4,5-5% között mozgott.<sup>60</sup>

<sup>54</sup> MNB Lakáspiaci jelentés 2024 Május

<https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2024-ma-jus-hun.pdf>

<sup>55</sup> MNB Lakáspiaci jelentés 2024 November

<https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2024-november-hun.pdf>

<sup>56</sup> Duna House Barométer 162. szám (2024. december)

[https://newdhapi01.dh.hu/api/getFile/f98d02e739da544f6da92d3f74c127bb?\\_gl=1\\*1q5t3xa\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3Mzg4Mzk4MTYyRUFJYUIRb2lDaE1JcklyQTZQS3Vpd01WcUNKRUNCMFdaamU5RUFBUFTQUFFZ0pzZIBEX0J3RQ..\\*\\_gcl\\_au\\*MTc1MTU5NjgzLjE3Mzg4Mzk4MTc.\)](https://newdhapi01.dh.hu/api/getFile/f98d02e739da544f6da92d3f74c127bb?_gl=1*1q5t3xa*_gcl_aw*R0NMLjE3Mzg4Mzk4MTYyRUFJYUIRb2lDaE1JcklyQTZQS3Vpd01WcUNKRUNCMFdaamU5RUFBUFTQUFFZ0pzZIBEX0J3RQ..*_gcl_au*MTc1MTU5NjgzLjE3Mzg4Mzk4MTc.)

<sup>57</sup> KSH Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2024. III. negyedév (<https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2024-iii-negyedev/index.html>)

<sup>58</sup> Duna House Barométer 162. szám (2024. december)

[https://newdhapi01.dh.hu/api/getFile/f98d02e739da544f6da92d3f74c127bb?\\_gl=1\\*1q5t3xa\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3Mzg4Mzk4MTYyRUFJYUIRb2lDaE1JcklyQTZQS3Vpd01WcUNKRUNCMFdaamU5RUFBUFTQUFFZ0pzZIBEX0J3RQ..\\*\\_gcl\\_au\\*MTc1MTU5NjgzLjE3Mzg4Mzk4MTc.\)](https://newdhapi01.dh.hu/api/getFile/f98d02e739da544f6da92d3f74c127bb?_gl=1*1q5t3xa*_gcl_aw*R0NMLjE3Mzg4Mzk4MTYyRUFJYUIRb2lDaE1JcklyQTZQS3Vpd01WcUNKRUNCMFdaamU5RUFBUFTQUFFZ0pzZIBEX0J3RQ..*_gcl_au*MTc1MTU5NjgzLjE3Mzg4Mzk4MTc.)

<sup>59</sup> Coliers Poland Market Insights 2024 H1 (<https://docs.colliers.pl/reports/Colliers-Report-Market-Insights-H1-2024-EN.pdf>)

<sup>60</sup> JLL Residential Market in Poland 2024Q4 (<https://www.jll.pl/en/trends-and-insights/research/residential-market-in-poland>)

A lengyel bérbeadási célú lakóingatlan szektor 2022-ben rekord évet zárt, a bérleti díjak dinamikája 25-35%-os volt (adott nagyváros függvényében). 2023-ra a bérleti díjak emelkedésének a dinamikája lelassult, Krakkóban és Wrocławban néhány százalékos csökkenés következett be. Ugyanakkor az év második felében, amikor a bérleti aktivitás magasabb az árak újra emelkedtek.<sup>61</sup> 2024 első félévében éves összehasonlításban az átadott bérlakások száma 32%-kal emelkedett, továbbá a kivitelezés alatt álló bérbeadási célú apartmanok száma is 10%-kal nőtt. Azonban a lakáscélú ingatlanok értékesítésének csökkenésével párhuzamosan, ebben a szegmensben is némi lassulásra lehet számítani. A bérbeadási szektor lakásállománya 2024 közepén a főbb piacok tekintetében elérte a 19.000 darabszámot, ami jelentős növekedést jelent az egy évvel korábbi 10.100-as állományhoz képest.<sup>62</sup> Az elmúlt évek dinamikus növekedése ellenére a bérbeadási szektor továbbra is lendületes növekedés előtt áll, a teljes lengyel lakóingatlan szektor csak egy kis hányadát adja. 2022-ben a piacra erős hatással volt az orosz-ukrán háború kitörése, amelynek következtében az országban élő menekültek száma több, mint 1,5 millió főre nőtt, többségük hosszabb időre kényszerül Lengyelországban maradni. A kormányzat által bevezetett 2%-os jelzálog finanszírozási program ugyanakkor hatással lehet a bérleti piacra és az ügyfeleket elsődlegesen a lakásvásárlások irányába terelheti.

A JLL lakáspiacelemzése<sup>63</sup> szerint Németország lakáspiaca erőteljes hatást gyakorolnak a demográfiai folyamatok. Az ország lakossága 2023-ban 1,9 millió fővel emelkedett, amit döntő részben a növekvő migráció okoz. Az Ukrajnából menekülő állampolgárok beáramlása, valamint a nemzetközi migráció általános fokozódása egyaránt hozzájárultak ehhez a trendhez. Az országban belül Berlin lakáspiacát továbbá az is befolyásolja, hogy Berlin lakosságának növekedési üteme az elmúlt hét évben az ország átlagának 2,5-szeresét érte el. A lakáspiac jelentős nyomás alatt áll, melynek enyhítésére szükséges lenne érdemben növelni az épített lakások számát. Az állami célként kitűzött évi 20 ezer lakás megépítése 2023-ban sem sikerült, közel 16 ezer lakás épület, mely 7,8%-os csökkenés 2022-höz képest. A lakások iránti nagy kereslet ellenére mind az építési engedélyek, mind az átadott lakások száma csökken. Ennek oka nemcsak az építkezésre alkalmas terület folyamatos hiánya, hanem a magas kamatok és építési költségek is. Vásárlói oldalon a kamatok emelkedése, a felvett lakáshitelek számának csökkenése mellett egy elmozdulást eredményezett a lakásvásárlástól a lakásbérlet irányába, ami a bérleti díjak növekedésének irányába hatott. A tranzakciós volumen a német lakóingatlan piacon 8.700 millió EUR volt 2024-ben (50 vagy ennél több lakásos projektek esetén), ami mintegy 50%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A prime yield a 7 legjobb lokáció esetében stabilan 3,4%-on állt 2024. év végén.<sup>64</sup> 2024 első félévében a bérleti díjak tovább emelkedtek, míg az értékesítési árak egyes szegmensekben érezhetően csökkentek. A bérleti díjak éves összehasonlításban 16,7%-kal, 19,5 EUR/m<sup>2</sup>-re nőttek, ami erőteljes bérleti keresletre mutat rá. A lakások eladási ára az elmúlt egy évben 3,6%-kal csökkent országosan, ez Berlinben 1,3% volt, ami 7.900 EUR/m<sup>2</sup> eladási árat jelent újjépítésű lakások esetében 2024 első felében. 2025-ben a tranzakciós volumen további erősödésére lehet számítani.

#### 5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai, alapul szolgáló adatok

##### Ingotlanfejlesztési piac

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

Ebben az időszakban alakult ki a WING Csoport jelenlegi versenyhelyzete, mely a Kibocsátó várakozása szerint hosszabb távon sem fog változni. Az új helyzet egyik jellemzője, hogy a WING Csoporton kívül csak néhány, a pénzügyi válság előtt is aktív ingatlanfejlesztő őrizte meg korábbi tevékenységi körét és erőforrásait. Ezek közül első helyen említendő az iroda, retail és lakáspiacei fejlesztési tevékenységet végző Futureal Csoport, és az irodafejlesztő Skanska Csoport. A kis számú, válságálló versenytársak mellé, részben a piaci lehetőségeket megragadva csatlakozott néhány új, kisebb, magyar versenytárs, melyek közül az irodafejlesztő DVM Csoport fejlődött leglátványosabban. Ehhez a körhöz csatlakozott, az irodapiaci ciklusokat klasszikus módon lekövetni szándékozó két új, tőkeerős, külföldi tőkeháttérrel rendelkező Váci úti irodafejlesztő, az Atenor Hungary Kft. (székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 68-84., cégjegyzékszám: 01-09-910029) és a HB Reavis Csoport. Bár tevékenységét csak 2015-ben kezdte, az ország legnagyobb építőipari vállalata, a Market Építő Zrt. (székhely: 1037 Budapest, Bojtár utca 51., cégjegyzékszám: 01-10-046383) tulajdonában álló Property Market Kft. (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 27. B. lház. 7. em., cégjegyzékszám: 01-09-206694) komoly fejlesztési tevékenységet végez minden ingatlanszegmensben.

Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a fentiekhez hasonlóan alakult a WING Csoport versenyhelyzete. Ennek a piaci szegmensnek Magyarországon is legnagyobb szereplője a világ legnagyobb ipari/logisztikai ingatlanfejlesztője és befektetője, a Prologis Csoport. A WING Csoport másik komoly, ugyanakkor vele hasonló nagyságrendű versenytársa a Prologis nemzetközi managementjéből kivált személyek által alapított cég magyar leányvállalata, a GLP Hungary Management Kft. (székhely: 1027 Budapest, Horvát utca 14-26.). A legújabb versenytárs a HelloParks (HelloParks Management Kft., székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., cégjegyzékszám: 01-09-375286), amely a hazai és nemzetközi iroda-, kereskedelmi és lakóingatlan-fejlesztésben évtizedes tapasztalattal rendelkező Futureal vállalatcsoport (Futureal Belváros Kft., székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., cégjegyzékszám: 01-09-199470) tagja. A társaság széles körű szolgáltatásokat tervez nyújtani a telekfejlesztéstől kezdve az épületkivitelezésen át a létesítményfenntartásig jelenleg három helyszínen, Budapest agglomerációjában.

<sup>61</sup> Coliers Poland Market Insights 2023 H1 (<https://www.colliers.com/en-pl/research/market-insights-i-polowa-2023>)

<sup>62</sup> Financial Report of Echo Investment S.A: and its Group for Q3 2024 (<https://en.echo.com.pl/report-preview,269,consolidated-quarterly-report-of-the-echo-investment-capital-group-for-q3-2024.pdf>)

<sup>63</sup> JLL, Housing Market Overview H1 2024, <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/housing-market-overview>

<sup>64</sup> CBRE Germany Investment Market 2024Q4 ([https://mktgdocs.cbre.com/2299/93a32986-0d8d-4a95-8265-7e9d8f95310f-498316031/Investment\\_Market\\_Report\\_Germa.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/93a32986-0d8d-4a95-8265-7e9d8f95310f-498316031/Investment_Market_Report_Germa.pdf))



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

A JLL piaci riportja szerint az ingatlanpiaci folyamatok jelentős egyensúlytalanságot mutatnak Lengyelország elsődleges lakáspiacán a kereslet és a kínálat között. Úgy tűnik, hogy a kereslet visszatért, a fejlesztők pedig közel 27.000 új lakást értékesítettek 2023 első felében. Ugyanakkor a kínálat, azaz az új fejlesztések száma nem tart lépést, csak 17.000 egységet szállítottak a piacra ugyanezen időszak alatt. Ez a közel 10.000 egységnyi különbség azt sugallja, hogy a kínálati hiány hasonló szinten van, mint 2021-ben. Az ilyenfajta kereslet-kínálat egyensúlytalanságoknak az a potenciális következménye, hogy felfelé irányuló nyomást gyakorolhatnak a lakásárakra. 2024. végén az eladásra kínált lakások átlagos árai relatíve stabilak voltak: Krakkót kivéve mérsékelt emelkedés volt megfigyelhető az előző negyedévhez képest. Éves alapon Lodz esetében növekedtek legnagyobb mértékben az árak (16,4%), amit Tri-City, Krakkó és Varsó (8-10%) követett. A többi piacon az átlagos éves áremelkedés -0,05%-3,7% között mozgott.<sup>65</sup> Az Echo Investment csoport által Lengyelországban 2024 harmadik negyedévének végéig eladott lakások teljes száma 1.471 db, miközben 816 lakás átadására került sor. Jelenleg 2.327 egység van építés alatt, és a projektek következő szakaszai, valamint új fejlesztések Lodzban, Poznanban és Wrocławban hamarosan kezdődnek. A Csoporton belül új beruházásokra előkészítése zajlik, amelyek összesen több mint 9.000 lakást foglalnak magukban eladásra.<sup>66</sup>

A JLL lakáspiaci jelentése szerint Berlin lakáspiacát befolyásolja, hogy Berlin lakosságának növekedési üteme az elmúlt hét évben az ország átlagának 2,5-szeresét érte el. A lakáspiac jelentős nyomás alatt áll, melynek enyhítésére szükséges lenne érdemben növelni az épített lakások számát. Az állami célként kitűzött évi 20 ezer lakás megépítése 2023-ban sem sikerült, közel 16 ezer lakás épület, mely 7,8%-os csökkenés 2022-höz képest. A lakások iránti nagy kereslet ellenére mind az építési engedélyek, mind az átadott lakások száma csökken. Ennek oka nemcsak az építkezésre alkalmas terület folyamatos hiánya, hanem a magas kamatok és építési költségek is. Vásárlói oldalon a kamatok emelkedése, a felvett lakáshitelek számának csökkenése emellett egy elmozdulást eredményezett a lakásvásárlástól a lakásbérlet irányába, ami a bérleti díjak növekedésének irányába hatott. 2024 első félévében a bérleti díjak tovább emelkedtek, míg az értékesítési árak egyes szegmensekben érezhetően csökkentek.<sup>67</sup>

## Ingatlanbefektetési piac

Az ingatlanbefektetési piac természetéből fogva, azaz alacsony belépési korlátai miatt, folyamatosan nyitva áll új szereplők belépésére, illetve a régiek újraaktivizálására. Az elmúlt években a magyar állam az MNV Zrt-n (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., cégjegyzékszám: 01-10-045784) és az MNB-n keresztül aktív szereplője lett ennek a piacnak. A legnagyobb magyar ingatlanalapok (Erste, OTP, Diófa) szintén komoly befektetési munkát tudhatnak hátuk mögött. Velük ellentétben a külföldi befektetői kör még csak részben tudta aktivizálni magát. A WING Csoport maga is ilyen külföldi befektetővel alkotott közös vállalkozásban hajtotta végre az elmúlt évek egyik legnagyobb piaci tranzakcióját 2015-ben. A Morgan Stanley Csoport mellett eddig a Lone Star Csoport és az ipari piac kapcsán már bemutatott Prologis Csoport hajtott végre ilyen jellegű befektetéseket.

A CBRE 2024 harmadik negyedéves piaci riportja<sup>68</sup> szerint az iroda ingatlanbefektetési aktivitás Lengyelországban továbbra is mérsékelt. A kamatkörnyezet javulása és az irodai munkavégzés növekedése esetén az iroda szektor egyre inkább felkelheti a tőkebefektetők figyelmét. 2024 harmadik negyedéves prémium kategóriás varsói iroda eszközök hozama 5,75%-ról 6,0%-ra nőtt. A 2024 harmadik negyedévének legnagyobb volumenű tranzakciója a Skanska's Studio B eladása volt a Stena Real Estate számára 86, 3millio Euróért. A 2025-ben mintegy 145 ezer m<sup>2</sup> átadását tervezik, köztük olyan központi projekteket, mint a The Bridge a Ghelamcotól és az Office House az Echo Investmenttől. A 2025-ös átadások 33%-a rendelkezik előbérlettel.

A BNP 2024 harmadik negyedéves piaci riportja<sup>69</sup> szerint az év első kilenc hónapjában szignifikáns növekedést könyvelhetett el a német befektetési piac, ahol Berlin megőrizte vezető szerepét. A 2023-as évhez viszonyított jelentős forgalomművekedés (+47%) azt jelzi, hogy a befektetők újra bíznak abban, hogy az árazási fázis hamarosan véget ér. Berlin megőrizte vezető szerepét: az egyetlen olyan piac, amely 2024-ben eddig átlépte a 2,5 milliárd Eurós határt. 2024 harmadik negyedévére vonatkozó statisztikák szerint a tranzakciók összértéke körülbelül 2,7 milliárd euró, ami mintegy 47 százalékkal több az előző év azonos időszakához képest. Az egyes ingatlanpiaci szegmenseknél a befektetők befektetési preferenciáinak eltolódása tapasztalható. Az ingatlanbefektetések megoszlása ingatlantípusonként a következő képet mutatja: az iroda 16,4%, a logisztika 7,4%, a kiskereskedelem 48,1%, a hotel 9,6% és az egyéb 18,5%.

## 6. Szervezeti felépítés

Az alábbi ábra a Kibocsátó szervezeti felépítését mutatja a jelen Alaptájékoztató keltének időpontjában.

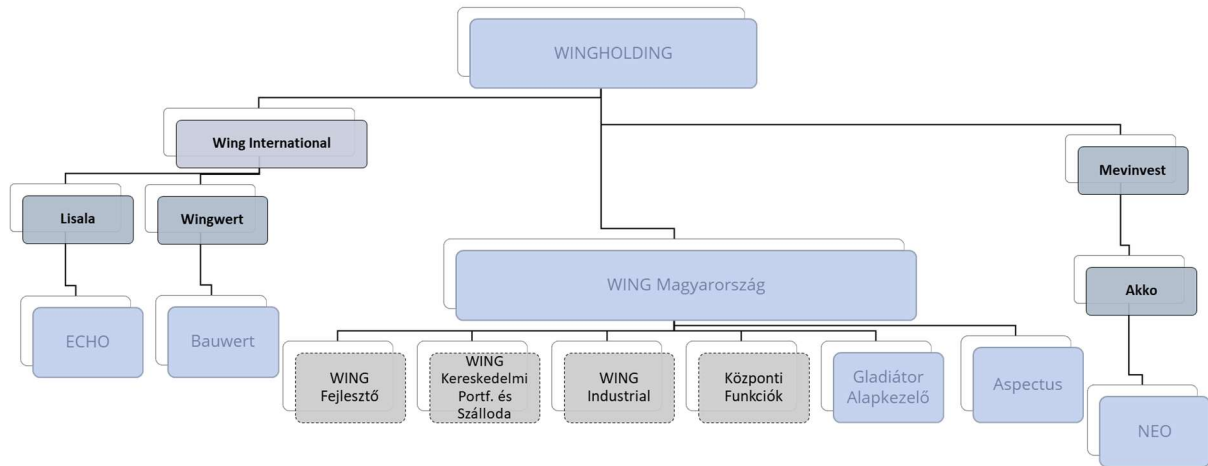
<sup>65</sup> JLL Residential Market in Poland 2024Q4 (<https://www.jll.pl/en/trends-and-insights/research/residential-market-in-poland>)

<sup>66</sup> Financial Report of Echo Investment S.A. and its Group – 2024Q3 (<https://en.echo.com.pl/preview.1862.consolidated-quarterly-report-of-the-echo-investment-capital-group-for-q3-2024.pdf>)

<sup>67</sup> JLL, Housing Market Overview H1 2024, <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/housing-market-overview>

<sup>68</sup> CBRE: Warsaw Office Figures 2024Q3 ([https://mktgdocs.cbre.com/2299/dc749afb-2c23-4e52-b8c3-4522307bf030-29877676/Warsaw\\_2024\\_Q3\\_Office\\_Figures.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/dc749afb-2c23-4e52-b8c3-4522307bf030-29877676/Warsaw_2024_Q3_Office_Figures.pdf))

<sup>69</sup> BNP: Investment market Berlin 2024Q3 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/en/market-reports/investment-market/berlin-at-a-glance>)



### 6.1. A Kibocsátó vállalatcsoportjának és a Kibocsátó vállalatcsoporton belüli pozíciójának bemutatása

A Kibocsátó, valamint közvetlen irányítást lehetővé tevő részesedéssel rendelkező tulajdonosa, a Többségi Tulajdonos [DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1055 Budapest, Honvéd utca 20.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-927201)] része a magyar magántulajdonban lévő Tulajdonosi Csoportnak. A Többségi Tulajdonos a Tulajdonosi Csoport egyik vagyonekezelő társasága.

A Kibocsátó a Tulajdonosi Csoport ingatlan-befektetésekért és -fejlesztésekért felelős tagja. A WING Csoport felépítését a jelen Alaptájékoztató keltének időpontjában, a jelen Alaptájékoztató 1. sz. mellékletét képező ábra mutatja be.

### 6.2. A Kibocsátó érdekeltségei

A Kibocsátó a WING Csoporton belül nem függ más szervezetektől.

A Kibocsátó leányvállalatainak felsorolását a jelen Alaptájékoztató keltének időpontjában, a jelen Alaptájékoztató 2. számú mellékletét képező táblázat mutatja be.

A Kibocsátó egyéb társaságokban nem rendelkezik részesedéssel.

## 7. Trendek

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

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

### Németországi terjeszkedés

A Kibocsátó a 2023. évben, a Wingwert-GCP GmbH-n keresztül 54%-os befolyást szerzett a Bauwert-ben. A Bauwert Németország, és azon belül Berlin egyik legelismertebb lakó- és kereskedelmi ingatlanokkal foglalkozó ingatlanfejlesztő cége, amely 1983-as alapítása óta több, mint 330 ingatlanfejlesztési projektet adott át, összesen 2 millió négyzetmétert meghaladó építményterület megépítésével. Lakó és kereskedelmi épületeinek több, mint 70%-a Berlinben valósult meg, a vállalat eddigi fejlesztési volumene meghaladja a 5 milliárd eurót. A Bauwert jelenleg folyamatban lévő projektjeinek jövőbeli értéke meghaladja a 3,5 milliárd eurót, melyek Berlinben és a német főváros agglomerációjában, elsősorban városi helyszíneken, illetve dinamikus fejlődő elővárosi területeken találhatóak. Három nagy projekt van kivitelezés alatt, összesen 60.979 m<sup>2</sup> értékesíthető lakó- és kereskedelmi területtel Berlinben, és jelenleg további 357.606 m<sup>2</sup> értékesíthető terület fejlesztésének előkészítése zajlik összesen további 7 projektben.

2023. április 20-tól a Bauwert AG és leányvállalatainak teljesítménye is hozzájárul a WING Csoport bevételéhez.

A WING Csoport 90% részesedéssel rendelkezik a Wingwert-GCP GmbH-ban, amely 60%-ban birtokolja a Bauwert AG-t.

(forrás: 2023. évi auditált, éves konszolidált jelentés, 2023.12.31.)	Wingwert-GCP GmbH millió Ft
Nem ellenőrző részesedések tárgyévi záró értéke	30.485
Befektetett eszközök	11.737
Forgóeszközök	288.001
Hosszú lejáratú kötelezettségek	152.211
Rövid lejáratú kötelezettségek	93.737
Árbevétel	7.297
Átfogó eredmény	-3.299

(forrás: 2023. évi auditált, éves konszolidált jelentés, 2023.12.31.)	Wingwert-GCP GmbH millió Ft
Pénz és pénzeszköz egyenértékes változása (total cash-flow)	1.298
Nem ellenőrző részesedés részére fizetett osztalék	0

A Wingwert-GCP GmbH és leányvállalatai esetében 2023.12.31. napján 184.283 millió Ft tartozás, míg 2024.06.30. napján 180 milliárd Ft tartozás volt kimutatható.

### Az ingatlanpiaci szegmensek erősödése

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

#### Építési telekpiac: áremelkedés

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

#### Lakáspiac: áremelkedés

A 2023-ban rendkívül alacsony lakáspiaci tranzakciószám történt, 21%-kal elmaradva a 2022. évhez képest. 2023 végétől azonban a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. A javuló fogyasztói bizalom mellett, a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások (CSOK Plusz) és kedvezőbb hitelkondíciók is pozitívan hatnak a lakáspiaci aktivitásra. 2024 harmadik negyedévében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16%-kal, Budapesten pedig 31%-kal élénkült éves összevetésben, amely lendület kitarított az év végéig. Emellett a lakásárak további növekedése is megfigyelhető, 2024 második negyedévében Budapesten 9,3%-kal, a vidéki városokban 8,7%-kal emelkedtek az árak nominálisan éves összevetésben. A 2025-ös prognózis szerint kitart majd a vevői érdeklődés, így tranzakciószámokban és árakban is további, 10-20%-os erősödés várható az ingatlanpiacon.<sup>70</sup>

#### Irodapiac: rövid távú stagnálás

2022 első fele aktív volt tranzakciók szempontjából, valamint a hozam is csökkenő tendenciát mutatott. Ennek következtében a régióban 6,6%-kal sikerült meghaladni a 2021-es befektetési értéket 2022-ben, elérve a 10,7 milliárd eurót. A megugró infláció és az emelkedő kamatkörnyezet, valamint az energiaárak drágulása okozta, bizonytalanságok hatására a befektetők 2022 második felében megváltoztatták a befektetők hozzáállását és egyfajta kivárást jellemzi a piacot. A budapesti irodapiac bruttó bérleti kereslete 21%-kal emelkedett 2024 első felében, ami alig 4%-kal marad el a koronavírus járvány előtti szintek átlagától. Ezt árnyalja, hogy a bruttó kereslet összetételében az elmúlt négy évben a szerződés megújítások aránya érdemben megemelkedett, csökkentve a nettó piaci felszívást. 2024-ben éves szinten a teljes bérlői aktivitás 8%-os növekedést mutatott, a nettó bérbeadás viszont 20%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest.<sup>71</sup> Az új átadások és az alacsony piaci felszívás hatására a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható.<sup>72</sup> A hozam 2024 harmadik negyedévére 7%-ra emelkedett (6%-ról).<sup>73</sup> Az üresedési ráták is tovább növekedtek, meghaladva a 14%-ot, azonban a növekedés üteme egyre mérsékeltebbé vált 2024-ben. 2014 óta mind az „A”, mind a „B” kategóriájú irodák bérleti díjai emelkedő tendenciát mutatnak, ami stagnálásba/ enyhe növekedésbe fordult 2024-ben. Az üresedési ráta várhatóan 2025-ben tovább emelkedik, viszont 2026 második felére ez a növekedés megállhat. A Kibocsátó várakozása szerint elsősorban a minél inkább hatékonyabb, zöldebb és rugalmasabb irodater íránt fog növekedni a kereslet bérlői oldalról. Mindemellett átfórmálódhat a bérlő és a bérbeadó közötti viszony, egy sokkal rugalmasabb felállás várható a jövőre nézve.

#### Retail-piac: rövid távú stagnálás

A retail szektor, legfőképpen a bevásárlóközpontok a járvány miatti lezárások alatt és azt követő időszakban is kihívásokkal néztek szembe. Előtérbe kerültek a nyitott, szabadtéri bevásárló parkok. A járványhelyzet érezhetően csökkentette a kiskereskedelmi forgalmat, amiben átmenti növekedés volt tapasztalható 2021-ben és 2022 első felében, ugyanakkor a megugró infláció következtében 2023 első nyolc

<sup>70</sup> Duna House Barométer: 162. szám (2024. december)

([https://newdhapi01.dh.hu/api/getFile/f98d02e739da544f6da92d3f74c127bb?\\_gl=1\\*1v11se\\*\\_gcl\\_au\\*MjExMzY3NTkxOC4xNz4NzQ2MjDM2](https://newdhapi01.dh.hu/api/getFile/f98d02e739da544f6da92d3f74c127bb?_gl=1*1v11se*_gcl_au*MjExMzY3NTkxOC4xNz4NzQ2MjDM2))

<sup>71</sup> Colliers: Office Market Report Hungary 2024 (<https://www.colliers.com/download-article?itemId=e16fe77e-c4d5-447e-af04-f5d0e6d70cd6>)

<sup>72</sup> MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október (<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober>)

<sup>73</sup> CBRE Budapest Office Figures 2024Q3 ([https://mktgdocs.cbre.com/2299/832ea67c-6bf8-448a-a168-7e4c96d7d0dc-571903404/Budapest\\_Office\\_Figures\\_2024\\_Q.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/832ea67c-6bf8-448a-a168-7e4c96d7d0dc-571903404/Budapest_Office_Figures_2024_Q.pdf))

hónapjában a kiskereskedelmi értékesítések folyó áron 10,1 százalékkal növekedtek az előző év azonos időszakához képest, de volumen alapon 9,6%-os éves csökkenés volt megfigyelhető<sup>74</sup>.

2024. első félévben valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantípusban stagnáltak. Az online kiskereskedelmi értékesítési csatornák aránya a forgalmon belül 2023-ban 10 százalék alá csökkent, a 2024. január–augusztus időszakban pedig 9,5 százalék volt.<sup>75</sup>

#### *Logisztikai ingatlanpiac: stabil kilátások*

A 2021-ben és 2022-ben az adásvételi tranzakciók nagyon kedvező hozamelvárások mellett valósultak meg. Ugyan az ipari szegmens beruházási volumene elmarad az irodapiacitól, de egyre erősebb a kereslet, mellyel a fejlesztések próbálnak lépést tartani. Az e-kereskedelem növekvő térnyerésével a logisztikai ingatlanok iránt egyre magasabb a kereslet, ezt alátámasztja az évről évre átlagosan 5%-os magyarországi csomagküldő és internetes kereskedelmi forgalomnövekedés. A 2022-ben bekövetkezett gazdasági bizonytalanságok következtében a budapesti hozamszint, illetve az üresedési ráta is növekedett év közben. A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája éves összevetésben stagnált, 2024 harmadik negyedév végén 9,6 százalékon állt, az ipari-logisztikai keresletet az új bérbeadások és előbérletek dominálták, mérsékelt nettó piaci felszívás mellett. Amennyiben a nettó piaci felszívás továbbra is az elmúlt negyedévekben megfigyelt szinten marad, a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható.<sup>76</sup> Ezzel párhuzamosan a hozamszintek 6,75%-ról 7,0%-ra növekedtek<sup>77</sup>, melyek a gazdasági kilátások bizonytalanságának és a kamatkörnyezet növekedésének tudható be. Bérleti díjak tekintetében az elmúlt 10 évben – a pandémia időszakát leszámítva, amikor stagnált a piac – folyamatos növekedés tapasztalható, köszönhetően a stabil és erős bérlői keresletnek. 2024-ban a bérleti díj emelkedés éves alapon 6,2% volt az MNB 2024 októberi Kereskedelmiingatlanpiaci Jelentése szerint.

#### **Az ingatlanfejlesztési tevékenység**

##### *Az építőipari termelés alakulása*

2024 novemberben az építőipari termelés volumene 1,7%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól. Az építményfőcsoportok közül az épületek építésének termelése 9%-kal, az egyéb építményeké 8,2%-kal mérséklődött. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése 2,0%-kal kisebb volt az előző havinhoz mérten.<sup>78</sup>

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

#### **Az ingatlanbefektetések alakulása<sup>79</sup>**

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

## **8. Nyereség-előrejelzés vagy -becslés**

A Kibocsátó a jelen Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy nyereség-becslést. A Kibocsátó nem rendelkezik a jelen Alaptájékoztató napján érvényes közzétett nyereség-előrejelzéssel vagy nyereség-becsléssel.

<sup>74</sup> MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2023 október

<https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober.pdf>

<sup>75</sup> MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október (<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober>)

<sup>76</sup> MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október (<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober>)

<sup>77</sup> CBRE: Hungary Industrial Figures 2024Q3 (<https://www.cbre.hu/en-gb/insights/figures/hungary-industrial-figures-q3-2024>)

<sup>78</sup> KSH, Gyorstájékoztatók, Építőipar, 2024. november <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/#/hu/document/epi2411>

<sup>79</sup> MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2024 október <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober>

## 9. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek

### 9.1. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek tagjai és ezen személyek Kibocsátón kívüli tevékenysége

#### Igazgatóság:

Név	Beosztás	Üzleti elérhetőség
Steinberg Noah Milton	igazgatósági tag	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Veres Tibor	igazgatósági tag	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Karvalits Ferenc	igazgatósági tag	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
dr. Fütty Tivadar	igazgatósági tag	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Buday Bence	igazgatósági tag	1095 Budapest, Máriássy utca 7.

#### Steinberg Noah Milton

A Kibocsátó Igazgatóságának tagja 2009.10.29. óta; a **BULWIN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2017.04.25. óta); a **GOLUX-Invest Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2009.10.15. óta); a **MEVINVEST Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2015.05.27. óta); a **NEO Property and Facility Services Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2017.04.24. óta); a **TSZ PORTFOLIO Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2015.04.28. óta); a **WALLIS ASSET MANAGEMENT Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2010.02.01. óta); a **WINERSZ-ING Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2016.01.04. óta); a **WING IHC Ingatlanberuházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóság elnöke (2017.04.21.); a **WING INTERNATIONAL Zrt.** igazgatóságának elnöke (2022.09.16. óta); a **WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának elnöke (2005.05.04. óta); a **WINGEUROPE Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** vezérigazgatója (2009.10.30. óta); a **WINGLINE Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2015.04.21. óta); a **WINGPROP Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** vezérigazgatója (2009.10.30. óta); a **WINTSZ Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2015.04.24. óta); a **GRABOPLAST Padlógyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** felügyelőbizottságának tagja (2016.05.02. óta); **Lisala sp. z o.o.** (Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-528, Warsaw, Poland) igazgatóságának alelnöke és az **ECHO Investment SA** (Aleja Solidarności 36, 25-323 Kielce) felügyelőbizottságának elnöke (2020. 01.09. óta).

#### Veres Tibor

A Kibocsátó Igazgatóságának tagja 2009.10.29. óta; a **DAKRON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** tagja (2009.10.12. óta); a **DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** tagja (2009.10.12. óta); a **GRABOPLAST Padlógyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2012.12.31. óta); a **WALLIS ASSET MANAGEMENT Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2010.02.01. óta); a **WALLIS PORTFOLIO Korlátolt Felelősségű Társaság** tagja (2009.09.28. óta); a **WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2005.05.04. óta); a **WING IHC Ingatlanberuházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2017.04.21. óta); a **WING INTERNATIONAL Zrt.** igazgatóságának tagja (2022.09.16. óta); az **Angol Holding Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság** tagja (2019.01.28. óta); a **Lisala sp. z o.o.** (Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-528, Warsaw, Poland) igazgatóságának alelnöke és az **ECHO Investment SA** (Aleja Solidarności 36, 25-323 Kielce) felügyelőbizottságának alelnöke (2020.01.09. óta).

#### dr. Fütty Tivadar

A Kibocsátó Igazgatóságának tagja 2023.12.01. óta.

#### Karvalits Ferenc

A Kibocsátó Igazgatóságának tagja 2023.12.01. óta; a **MAVEN SEVEN Solutions Zrt.** igazgatóságának tagja (2015.05.18. óta); a **Pra Holding Kft.** ügyvezetője (2016.11.11. óta); a **Savoir Faire Kft.** tagja és ügyvezetője (tag 2012.02.28. óta, ügyvezető 2022.10.24. óta); a **Venturio Zrt.** igazgatóságának tagja (2015.02.03. óta); a **PERION Zrt.** igazgatóságának tagja (2015.02.03. óta); a **GRABOPLAST Zrt.** felügyelőbizottságának tagja (2016.05.02. óta); a **GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.** felügyelőbizottságának tagja (2017.03.29. óta); a **WALLIS ASSET MANAGEMENT Zrt.** igazgatóságának tagja (2023.07.24. óta).

#### Buday Bence

A Kibocsátó Igazgatóságának tagja 2023.12.01. óta, az **AutoWallis Nyrt.** felügyelőbizottságának tagja (2020.11.30. óta); **WALLIS ASSET MANAGEMENT Zrt.** igazgatóságának tagja (2023.10.12. óta).

### 9.2. Felügyelőbizottság:

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

**Dr. Kuncsik-Tóth Melinda**

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

**Pónus Ferenc**

A Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja 2017.03.31. óta.

**Kovács Domonkos**

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

**Gerő János**

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

**Ecséri György**

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

**9.3. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek tagjainak összeférhetlensége**

A Kibocsátó tudomása szerint a fenti III.9.1. és III.9.2. pontban említett személyek által a Kibocsátó számára végzett feladatok, ezen személyek magánérdeke, valamint egyéb feladatai között nem áll fenn összeférhetlenség.

Sem a Kibocsátó közgyűlése, sem Igazgatósága nem hozott összetételének jövőbeli változásával kapcsolatban döntést a jelen Tájékoztató jóváhagyásának napjáig.

## 10. Főrésztvényesek

Részvényes megnevezése	Tulajdoni hányad a Részvények tekintetében	Tulajdonolt Részvények száma
DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Többségi Tulajdonos)	78,00 %	39 db
GOLUX-Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (Kisebbségi Tulajdonos)	22,00 %	11 db
<b>Összesen:</b>	<b>100,00%</b>	<b>50 db</b>

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 Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy a Kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt áll, továbbá nincs tudomása olyan megállapodásról, amely a Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.

## 11. A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk

### 11.1. Múltbeli pénzügyi információk

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

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

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

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

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

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

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

[https://www.wing.hu/storage/publication/1727704411\\_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2024pdf.pdf](https://www.wing.hu/storage/publication/1727704411_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2024pdf.pdf)

#### 11.1.1. Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált és nem auditált múltbeli pénzügyi információk

##### Eredménykimutatás

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

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

	2022	2023	2023. féléves	2024. félév
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újrámegállá- pított, nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
<b>Folytatódó tevékenységek</b>				
Vevői szerződésekből származó árbevétel	160 173	172 302	50 227	85 563
Befektetésből származó nyereség (+) / veszteség (-)	29 845	-17 758	-18 289	8 143
Egyéb bevételek és ráfordítások	-5 741	-4 033	-1 301	-1 439
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-88 784	-96 664	-23 182	-48 797
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-11 964	-14 655	-7 211	-8 746
Pénzügyi bevételek	3 860	2 479	2 106	4 606
Pénzügyi ráfordítások	-23 180	-31 245	-15 428	-21 242
Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó veszteség (-)/nyereség (+)	-456	-510	-256	-229
Igénybevett szolgáltatások	-14 863	-25 040	-10 031	-12 598
Egyéb költségek	-770	-	-	-
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	5 866	8 964	3 202	8 092
Társult vállalkozás értékesítésének eredménye	3 287	0	0	0
<b>Adózás, értékcsökkenés és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény</b>	<b>57 273</b>	<b>-6 160</b>	<b>-20 163</b>	<b>13 353</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	-2 027	-2 237	-1 067	-1 423
Nem realizált árfolyamkülönbözet	-9 762	11.145	14 299	-3 732
<b>Folytatódó tevékenység adózás előtti eredménye</b>	<b>45 484</b>	<b>2 748</b>	<b>-6 931</b>	<b>8 198</b>
Jövedelemadó	-7 782	-5 672	-663	-3 933
<b>Folytatódó tevékenység tárgyévi eredménye</b>	<b>37 702</b>	<b>-2 924</b>	<b>-7 594</b>	<b>4 265</b>
<b>Megszűnt tevékenységek</b>				
Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye	0	0	0	0
<b>FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE</b>	<b>37 702</b>	<b>-2 924</b>	<b>-7 594</b>	<b>4 265</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>				
Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek	7 669	4 785	-4 854	8 419
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	10 644	-4 024	-1 392	1 258
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-958	364	118	-109
Részesedés társult és közös vállalkozások egyéb átfogó jövedelméből	-4	3	5	0
<b>Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>17 351</b>	<b>1 128</b>	<b>-6 123</b>	<b>9 568</b>
<b>Eredménybe nem átsorolható egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>0</b>	<b>62</b>	<b>60</b>	<b>0</b>
	<b>55 053</b>	<b>-1 734</b>	<b>-13 657</b>	<b>13 833</b>



<b>TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>					
Folytatódó és megszűnő tevékenység eredményéből					
	A Társaság tulajdonosaira jutó rész	29 470	-9 170	-8 004	2 093
	Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	8 232	6 246	410	2 172
		37 702	-2 924	-7 594	4 265
Teljes átfogó jövedelemből					
	A Társaság tulajdonosaira jutó rész	42 723	-10 771	-11 830	7 227
	Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	12 330	9 037	-1 827	6 606
		55 053	-1 734	-13 657	13 833

## 2022

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

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

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

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

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

## 2023

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

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

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

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

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

## 2024 I. félév

Az árbevétel összege 35.336 millió Ft-tal haladja meg az előző év azonos időszakában kimutatott összeget, melynek oka többek között az, hogy 2023. április 20-tól a Bauwert AG és leányvállalatainak teljesítménye is hozzájárul a Csoport bevételéhez. 2024 első félév folyamán a Csoport lakóingatlanok értékesítéséből 58.636 millió Ft (2023 első félév: 30.275 millió Ft), befektetési célú ingatlanok bérleti díjából 17.756

millió Ft (2023 első félév: 14.660 millió Ft), beruházási szerződésekből 1.473 millió Ft (2023 első félév: 0 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 2.679 millió Ft (2023 első félév: 1.595 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 2.894 millió Ft (2023 első félév: 3.029 millió Ft) árbevételt realizált.

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

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

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

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

**Mérleg**

		2022	2023	2024. fél éves
		(auditált, konszolidált adatok millió Ft- ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft- ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft- ban)
<b>Eszközök</b>				
Befektetett eszközök				
	Tárgyi eszközök	12 963	28 541	31 366
	Befektetési célú ingatlanok	418 006	428 694	448 963
	Goodwill	579	9 415	9 701
	Immateriális javak	6 291	6 923	7 414
	Befektetések társult és közös vezetésű vállalkozásokban	47 019	63 903	75 713
	Halasztott adó eszközök	8 342	12 468	15 979
	Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	7 117	10 270	12 408
	Egyéb pénzügyi eszközök	40 692	32 736	53 305
Befektetett eszközök összesen		541 009	592 950	654 849
Forgóeszközök				
	Készletek	154 809	435 541	491 344
	Vevők és egyéb követelések	45 301	64 246	63 518
	Adókövetelések	1 897	2 182	1 328
	Egyéb pénzügyi eszközök	2 708	9 418	7 413
	Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	9 551	7 816	8 060
	Készpénz és bankszámlák	132 620	93 799	96 913
Forgóeszközök összesen		346 886	613 002	668 576
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök		30 327	13 104	24 194
<b>Eszközök összesen</b>		<b>918 222</b>	<b>1 219 056</b>	<b>1 347 619</b>
<b>Források</b>				
Tőke és tartalékok				
	Jegyzett tőke	5	5	5
	Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka	6 441	2 781	3 930
	Felhalmozott eredmény	168 011	158 709	157 402
	Átváltási tartalék	7 682	9 683	13 668
	A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke	182 139	171 178	175 005
	Nem ellenőrző részesedések	71 333	117 712	123 568
Saját tőke összesen		253 472	288 890	298 573
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
	Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	393 754	510 444	586 369
	Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	32 451	34 582
	Halasztott adó kötelezettségek	23 864	50 690	49 913
	Céltartalékok	642	1 049	981
	Vevőktől kapott előlegek	2 696	1 906	6 853
	Egyéb kötelezettségek	5 929	9 482	9 083

Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	426 885	606 022	687 781
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	44 302	39 092	38 391
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	92 078	213 335	236 683
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	4 394	3 564	1 778
Adókötelezettségek	3 232	1 499	3 216
Céltartalékok	4 547	3 373	4 544
Vevőktől kapott előlegek	52 581	46 540	60 639
Egyéb kötelezettségek	20 728	16 648	15 853
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	221 862	324 051	361 104
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16 003	93	161
Összes kötelezettség	664 750	930 166	1 049 046
<b>Források összesen</b>	<b>918 222</b>	<b>1 219 056</b>	<b>1 347 619</b>

## 2022

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

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

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

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

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

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

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

## 2023

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

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

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

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

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

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

#### 2024. I. félév

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

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

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

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

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

#### Földrajzi bontás:

	Árbevétel csoporton kívüli vevőktől		Befektetett eszközök*	
	2024. június 30-án végződő 6 hónap	2023. június 30-án végződő 6 hónap	2024. június 30.	2023. december 31
	(nem auditált, konszolidált adatok)	(nem auditált, konszolidált adatok)	(nem auditált, konszolidált adatok)	(auditált konszolidált adatok)
	millió Ft	millió Ft újramegállapított	millió Ft	millió Ft
Magyarország	18.896	11.218	327.891	307.800
Lengyelország	44.143	37.628	235.669	220.389
Németország	22.524	1.381	9.597	9.287
Bulgária	0	0	0	0
Összesen	85.563	50.227	573.157	537.476

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

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

#### Konszolidált cash-flow kimutatás

Működési cash-flow	2022	2023	2023. féléves	2024. féléves
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újramegállapított, nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Adózás előtti eredmény	45 484	2 748	-6 931	8 198
Korrekciók:				
Eredményben elszámolt jövedelemadó ráfordítás (+) / bevétel (-)	0	0	0	0
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-5 866	-8 964	-3 202	-8 092
Befektetési tevékenység eredménye	0	244	62	339
Eredményben előnyös vételen elszámolt nyereség	0	0	0	0
Elszámolt goodwill értékvesztés	0	0	0	0
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	16 307	30 356	14 776	18 069
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel	-6 840	0	0	-191

Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-103	0	0	0
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-27 894	18 539	18 291	-7 356
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó nyereség (-) / veszteség (+)	253	-225	-428	801
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása	49	539	256	259
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	2 027	2 237	1 067	1 423
Céltartalék változása	5 008	-1 300	-955	965
Külföldi devizák átváltási nyeresége (-)/vesztesége (+)	12 546	-12 320	-15 163	3 964
Társult és közös vállalkozások értékesítésének eredménye	-3 287	0	0	0
Korrigált tárgyévi eredmény	37 684	31 854	7 771	18 379
A működőtőke változásai				
Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	-33 069	-20 647	8 722	-2 905
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	11 864	-50 440	-29 956	-38 617
Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	464	-1 050	-723	-2 069
Szállítók és egyéb kötelezettségek korrigált csökkenése	18 452	-17 676	-11 832	10 048
Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)	-1 722	1 162	7.933	-1 580
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	33 673	-56 797	-18 085	-16 744
Finanszírozási ráfordítások	0	0	0	0
Melyből a fizetett kamat	0	0	0	0
Fizetett jövedelemadó	-8 752	-9 149	-6 687	-6 676
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	24 921	-65 946	-24 772	-23 420

Befektetési tevékenységből származó cash-flow	2022	2023	2023. féléves	2024. féléves
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újramegállapított, nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Adott kölcsönök nyújtása	-1 984	-6 583	-329	-15 517
Adott kölcsönök visszafizetése	2 693	792	0	622
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök nyújtása (-) / visszafizetése (+)	0	0	0	0
Befektetések társult vállalkozásban	-9 330	-623	-144	-1 285
Pénzeszköz átsorolása értékesítésre tartott eszközzé	0	0	0	0
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-52 852	-41 457	-23 671	-19 526
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	80 793	18 140	9 416	932
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-99	-68	-7	-34
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	-27 674	-48 997	-46 129	0
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	14 053	0	0	0

Társult és közös vállalkozások értékesítéséből származó pénzeszköz	28 532	0	0	0
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék	2 716	0	0	0
Kapott kamatok	1 454	1 649	518	1 702
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	38 302	-77 147	-60 316	-33 106

Pénzügyi műveletekből származó cash-flow	2022	2023.	2023. féléves	2024. félév
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újramegállapított, nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Nem ellenőrző részesedés tőkeemelése	0	19 570	1 188	581
Nem ellenőrző részesedés felvásárlásából származó kifizetés	-2 349	0	0	-79
Tőkeleszállítás	0	-411	-411	0
Befektetési jegy kibocsátás	0	16 253	16 253	0
Fizetett kamatok	-23 611	-29 178	-15 874	-17 835
Hitelfelvétel	99 353	156 775	76 699	122 982
Hiteltörlesztés	-100 200	-49 624	-21 898	-48 146
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	-10 778	-10 966	-4 906	-837
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	-37 585	102 419	51 051	56 666
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése (-) / növekedése (+)	25 638	-40 674	-34 037	140
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	102 924	132 620	132 620	93 799
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre	4 058	1 853	-2 836	2 974
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	132 620	93 799	95 747	96 913

## 2022

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

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

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

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

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

## 2023

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

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

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

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

## **2024. I. félév**

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

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

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

### **Finanszírozási szerkezet**

A Kibocsátó jelentős finanszírozási tételeit a 2023. évre vonatkozó összevont pénzügyi beszámolójának<sup>80</sup> 27. számú jegyzete mutatja be részletesen.

#### **11.1.2. Mérlegfordulónap változása**

A Kibocsátó a múltbeli pénzügyi információk szempontjából releváns időszakban nem változtatta meg mérlegfordulónapját.

#### **11.1.3. Számviteli standardok (IFRS)**

A pénzügyi információk a 1606/2002/EK rendelet szerinti Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban kerültek összeállításra.

#### **11.1.4. Számviteli keret változása**

A múltbeli pénzügyi információkkal érintett időszakban a Kibocsátónál a számviteli keret változására nem került sor, illetve legközelebb közzéteendő éves pénzügyi beszámolót érintően nem kerül sor.

#### **11.1.5. Számviteli standardok (nemzeti számviteli standardok)**

Nem releváns.

#### **11.1.6. Konszolidált pénzügyi kimutatások**

A Kibocsátó konszolidált éves beszámolót készít, amely adatait a fenti III.11.1. és III.11.2. pont tartalmazza.

#### **11.1.7. A pénzügyi információ dátuma**

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

### **11.2. Évközi és egyéb pénzügyi információk**

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

[https://www.wing.hu/storage/publication/1727704411\\_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2024pdf.pdf](https://www.wing.hu/storage/publication/1727704411_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2024pdf.pdf)

---

<sup>80</sup> A 2023. évre vonatkozó összevont pénzügyi beszámoló jelen Alaptájékoztató 11.1. pontjában került hivatkozásra.



### **11.3. A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata**

#### **11.3.1. Független audit**

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

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

#### **11.3.1.a Könyvvizsgálói jelentés**

A könyvvizsgálók a Kibocsátó legutóbbi két pénzügyi évre vonatkozó konszolidált éves beszámolóját minősítés és korlátozás nélküli könyvvizsgálati záradékkal látták el.

A könyvvizsgálói közfelügyeleti feladatok ellátásáért felelős közfelügyeleti hatóság Kalavszky Márton könyvvizsgálónál a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény 195. § (1) bekezdése alapján eljárást folytatott le, amely során megállapította, hogy a Kibocsátó IFRS szerint összeállított 2022. évi egyedi pénzügyi kimutatásai és konszolidált pénzügyi kimutatásairól szóló könyvvizsgálói jelentések kibocsátásakor Kalavszky Márton nem felelt meg az említett törvény 49. §-a és 45. § (4) bekezdése szerinti feltételnek, így a hivatkozott könyvvizsgálói jelentések kibocsátására nem volt jogosult. A közfelügyeleti hatóság Kalavszky Mártont a Kibocsátó IFRS szerint összeállított 2022. évi egyedi éves és konszolidált éves beszámolója kapcsán 2023. április 25. napján kibocsátott könyvvizsgálói jelentései visszavonására kötelezte. Ezt követően a Kibocsátó IFRS szerint összeállított 2022. évi egyedi éves és konszolidált éves beszámolója kapcsán új könyvvizsgálói jelentések kerültek kibocsátásra, melyek a Kibocsátó közgyűlése általi elfogadást követően haladéktalanul közzétételre kerültek. A könyvvizsgáló véleménye változatlanul az volt, hogy szerinte az összevont (konszolidált) éves beszámoló a Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelemi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

#### **11.3.2. Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak.**

Jelen Regisztrációs Okmányban található további információkat könyvvizsgáló nem auditálta.

#### **11.3.3. Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi információk nem a kibocsátó auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak, jelezni kell az adatok forrását, és azt, hogy az adatokat nem ellenőrizték.**

Jelen Regisztrációs Okmányban közölt pénzügyi információk a Kibocsátó auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak, ide nem értve az évközi pénzügyi kimutatást, amely nem került auditálásra.

### **11.4. Bíróági és választott bíróági eljárások**

#### **A WING Csoport által indított bíróági, választott bíróági, illetve hatósági kötelezési eljárások**

A Kibocsátónak a jelen Alaptájékoztató keltének időpontjában nincs tudomása a WING Csoport bármely tagja által kezdeményezett olyan bíróági, választott bíróági vagy hatósági eljárásról, amely a Kibocsátó vagy a WING Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna vagy gyakorolt volna.

#### **A WING Csoport által indítandó bíróági, választott bíróági, illetve hatósági kötelezési eljárások**

A jelen Alaptájékoztató keltének időpontjában sem a Kibocsátó, sem a WING Csoport bármely tagja nem tervez olyan hatósági, bíróági vagy választott bíróági eljárást indítani, amely a Kibocsátó vagy a WING Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna.

#### **A WING Csoporttal szemben indított bíróági, választott bíróági, illetve hatósági eljárások**

- a) Az East Gate Business Park Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg.: 01-09-718448) alperes, a Fót Város Önkormányzata alperes, a Magyar Közút Nonprofit Zrt. alperes, a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. alperes, a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium alperes ellen kártérítés és megállapítás iránti kérelem alapján 6.000.000,-Ft megemelt összeg megfizetésének követelésére peres eljárás a Budapest Dunakeszi Járásbíróság előtt. Az East Gate Business Park Kft. jogalapjában és összecszerülésében is vitatja a követelést.
- b) A Magnum Hungária Invest Kft. (1032 Budapest, Bécsi út 154.; cégjegyzékszám: 01-09-684436) ellen jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti per van folyamatban elsőfokon a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt. A per tárgyát képező főkövetelés összege 9.958.175,-Ft. A Magnum Hungária Invest Kft. jogalapjában és összecszerülésében is vitatja a követelést.

A Kibocsátó álláspontja szerint a fenti eljárások sem a Kibocsátó, sem a WING Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére jelentős hatást várhatóan nem fognak gyakorolni.

Jelen Alaptájékoztató keltének időpontjában a Kibocsátónak nincs tudomása további, a Kibocsátóval vagy a WING Csoport bármelyik tagjával szemben indított bíróági, vagy választottbíróági eljárásról.

A Kibocsátónak a jelen Alaptájékoztató keltének időpontjában nincs tudomása a Kibocsátó vagy a WING Csoport bármely tagja ellen indult vagy fenyegető olyan hatósági eljárásról, amely a Kibocsátó vagy a WING Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövődolmozőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna.

#### **A WING Csoporttal szemben esetlegesen megindításra kerülő bírósági, választott bírósági, illetve hatósági eljárások**

A Kibocsátónak a jelen Alaptájékoztató keltének időpontjában nincs tudomása ilyen fenyegető eljárásról.

#### **11.5. A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás**

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

### **12. Kiegészítő információk**

#### **12.1. Alaptőke**

A Kibocsátó jegyzett tőkéje 5.000.000,- Ft, amely 50 darab, egyenként 100.000,- Ft névértékű, névre szóló, „A” sorozatú, névre szóló törzsrészcvényből tevődik össze. Valamennyi részvény kibocsátási értéke befizetésre került.

#### **12.2. A Kibocsátó alapszabálya**

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

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

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

### **13. Lényeges szerződések**

A Kibocsátónak nincs tudomása a szokásos üzleti tevékenységen kívül kötött olyan lényeges szerződésről, amely alapján a WING Csoport bármelyik tagját olyan kötelezettség terhelné, illetve olyan jogosultsággal rendelkezne, ami jelentőséggel bír abból a szempontból, hogy a Kibocsátó teljesíteni tudja a Kötvények tekintetében a Kötvénytulajdonosokkal szembeni kötelezettségeit.

### **14. Rendelkezésre álló dokumentumok**

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

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

A fenti dokumentumok az MNB által működtetett honlapon (<https://kozvetetelek.mnb.hu/>), továbbá BÉT által működtetett piacok valamelyikére bevezetett Kötvények esetén a BÉT ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlapján is megtekinthetők. A Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok Forgalmazó honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)), illetve Forgalmazó2 honlapján (<https://www.con.hu/>) is közzétételre kerülnek.

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

## IV. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK<sup>81</sup>

### 1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása

#### 1.1. Felelős személy

Jelen Alaptájékoztatót a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-10-046503) készítette. Jelen Alaptájékoztató teljes tartalmáért és az abban foglalt információkért a Kibocsátó tartozik felelősséggel. A Kibocsátó nevében a nyilatkozatot az Igazgatóság elnöke, Steinberg Noah Milton teszi meg.

#### 1.2. Felelős személy nyilatkozata

A Kibocsátó ezúton nyilatkozik arról, hogy az elvárható gondosság mellett, lehető legjobb tudása szerint készített jelen Értékpapírjegyekben szereplő információk megfelelnek a tényeknek, és az Értékpapírjegyekből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.

A Kibocsátó, mint felelős személy nevében cégszerűen aláírt Felelősségvállaló Nyilatkozatot az Alaptájékoztató VI. fejezete tartalmazza.

#### 1.3. Szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozata, jelentése

Jelen Értékpapírjegyek szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését nem tartalmazza.

#### 1.4. Harmadik féltől származó információ

A harmadik féltől származó információk forrásának megjelölését mindig az adott szerkezeti egység (pont, alpont) tartalmazza.

Amennyiben valamely Kötvény kibocsátása kapcsán a vonatkozó Végleges Feltételekben harmadik féltől származó információk kerülnek bemutatásra, akkor az erre vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

A Kibocsátó megerősíti, hogy a fenti információ pontosan került átvételre, illetve a Kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közzétett információból erről megbizonyosodhatott, az átvett információból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

#### 1.5. Illetékes hatóság jóváhagyása

- Jelen Alaptájékoztatót jóváhagyta az MNB, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság;
- Az MNB ezt az Alaptájékoztatót csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következtetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyta jóvá.
- Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az Alaptájékoztató tárgyát képező értékpapírok minőségének jóváhagyásaként.
- A befektetőknek saját maguknak kell értékelniük, hogy alkalmas-e számukra a Kötvényekbe történő befektetés.

### 2. Kockázati tényezők

A Kötvényekre jellemző lényeges kockázatokat a jelen Alaptájékoztató II.3. és II. 4. pontja tartalmazza.

### 3. Alapvető információk

#### 3.1. A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége

A Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel, vagy összeférhetlenséggel a kibocsátással kapcsolatosan.

#### 3.2. Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása

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 mindenkorai tőkeszerkezetétől és a piaci környezettől.

A szabályozott piacra történő bevezetés oka a Kötvények piaci likviditásának, másodpiaci kereskedésének biztosítása, továbbá, hogy a Kötvények azon befektetők számára is elérhetőek legyenek, amelyeknél befektetési szempontot jelent a Kötvények tőzsdei bevezetésére tett vállalás. A Kötvények nyilvános ajánlattételéhez és szabályozott piacra történő bevezetéséhez közvetlenül kapcsolódó költségek

---

<sup>81</sup> A jelen IV. részben weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

előreláthatólag nem haladják meg a kibocsátásra kerülő Sorozatok/Részletek össznévértékének 1%-át. Az ajánlattétel becsült összes költsége és a nettó bevétel becsült összege a Végleges Feltételekben kerülnek feltüntetésre.

#### 4. A nyilvánosan felajánlandó/piacra bevezetendő Kötvényekre vonatkozó információk

Jelen IV.4. pont határozza meg a Kötvények általános feltételeit („**Kötvényfeltételek**”), amely Kötvényfeltételek minden egyes Okirat (meghatározását lásd az alábbiakban) részét képezik.

Az egyes Sorozat/Részlet forgalomba hozatalokra vonatkozó Végleges Feltételek a Kötvényfeltételeket kiegészítő, egyéb feltételeket is megállapíthat a Prospektus Rendeletben foglaltak betartásával. A Kötvényfeltételeket kiegészítő ilyen további feltételek, a Kötvényfeltételekkel együtt értelmezendők, ezen feltételek együttesen tartalmazzák az egyes Sorozat/Részlet forgalomba hozatalokra vonatkozó valamennyi feltételt. A Kötvényfeltételekben használt fogalmakat az idézőjelbe („”) és nagy kezdőbetűvel írtaknak megfelelően kell alkalmazni. A Végleges Feltételek nem módosítja, nem váltja fel a Kötvényfeltételeket. A "vonatkozó Végleges Feltételek"-re történő hivatkozás a Kötvényhez készült Okirat részét képező Végleges Feltételekre (illetve annak vonatkozó rendelkezéseire) utal.

A Kötvényhez tartozó Végleges Feltételek sablonja az Alaptájékoztató és annak jóváhagyásának része. Az Alaptájékoztatóban foglaltaktól eltérő, illetve azokkal összhangban nem álló információt a Végleges Feltételek nem tartalmazhatnak.

A „**Kötvények**”-re történő hivatkozáson a továbbiakban az egy Sorozatba tartozó Kötvények Meghatározott Pénznemben kifejezett legkisebb Meghatározott Névértéke értendő. A Kötvényfeltételekben a „**Részlet**” olyan Kötvényeket jelent, amelyek azonos típusúak, azonos előállításúak és azonos jogokat testesítenek meg. A „**Sorozat**” olyan Részletek összessége, amelyek azonos típusúak, azonos előállításúak és azonos jogokat testesítenek meg, de az egyes Részletek Értéknapja, és/vagy Forgalomba Hozatali Ára eltérő. A Végleges Feltételekben használt szavak és kifejezések ugyanúgy értelmezendők, mint a Kötvényfeltételekben, kivéve, ha a szövegkörnyezetből más következik, vagy az attól eltérő értelmezésre kifejezett utalás történik.

A vonatkozó Végleges Feltételek (illetve annak alkalmazandó rendelkezései) az ahhoz készített Okirat részét fogja képezni. A jelen Alaptájékoztató V. fejezete ismerteti a Végleges Feltételekben feltüntetendő feltételeket. A Végleges Feltételek fogja meghatározni, hogy ezen feltételek közül melyek vonatkoznak az adott Kötvényekre.

Az egy Sorozatban, illetve Részletben forgalomba hozott dematerializált Kötvények adatait a Tpt 7. § (2) bekezdésében meghatározott, értékpapírnak nem minősülő okirat („**Okirat**”) tartalmazza. Az Okiratot a Kibocsátó a Tpt. 9. § (1) bekezdésének megfelelően a KELER-nél mint központi értékpapír-számlavezetőnél helyezi letétbe, és egyidejűleg megbízza a központi értéktárat az értékpapír előállításával.

##### 4.1. A nyilvánosan felajánlott/piacra bevezetésre kerülő Kötvények fajtája és osztálya, ideértve az ISIN-kódot (nemzetközi értékpapír-azonosító szám)

Az eladásra felajánlott/piacra bevezetésre kerülő Kötvények a Kötvényrendelet, valamint a Tpt. 12/B. §-a szerinti kötvények.

A Kötvények a Tpt. 12/B. § (1) bekezdése alapján hitelviszonyt megtestesítő, átruházható értékpapírok.

A Kötvény a tőkeösszeg meghatározása szerint lehet olyan Kötvény,

- amelynek végső visszaváltási összege a Kötvény névértéke („Végtörlesztéses Kötvény”)
- amelyek tőkeösszegének visszafizetésére részletekben kerül sor („Részletekben Törlesztendő Kötvény”);
- vagy az előbbiek kombinációja az arra vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Visszaváltási/Kifizetési Alaptól függően.

Az ISIN-kód a központi értéktár által kiadott, az azonos jogokat megtestesítő értékpapírok, illetőleg tőzsdei termékek azonosítására szolgáló betű vagy számjel összessége, illetve ezek kombinációja. Az ISIN-kódra és más értékpapír-azonosító számra vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

##### 4.2. A Kötvények létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok

A Kötvények, valamint azok értelmezése tekintetében, a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései az irányadóak.

A Kötvények kibocsátása alapjául szolgáló jogszabályok a következők:

- Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a „Ptk.”);
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „Tpt.”);
- a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a „Cstv.”)
- a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (a „Bsz.”);
- 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 (a „Prospektus Rendelet”);
- az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítésére és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/979 rendelet;
- az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/980 rendelet;
- a pénzügyi eszközökben és pénzügyi ügyletekben referenciamutatóként vagy a befektetési alapok teljesítményének méréséhez felhasznált indexekről, valamint a 2008/48/EK és a 2014/17/EU irányelv, továbbá az 596/2014/EU rendelet módosításáról szóló az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendelete („Benchmark Rendelet”)
- a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet;

- j) a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII.26.) Korm. rendelet (a „Demat. rendelet”);
- k) a betéti kamat és az értékpapírok hozama számításáról és közzétételéről szóló 82/2010. (III.25.) Korm. rendelet (az „EHM Rendelet”);
- l) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet, továbbá
- m) jelen Alaptájékoztatóban megjelölt egyéb jogszabályok.

A Kötvényprogrammal kapcsolatban vagy abból eredően keletkező bármely jogvita a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerinti, hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jogosult eljárni.

#### **4.3. Tájékoztatás arról, hogy a Kötvények névre szólnak és dematerializált formában készültek-e, továbbá a nyilvántartást vezető szervezet neve és címe**

A Kötvények Magyarországon dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra. A Kibocsátó a Tpt. értelmében kiállítja, és a KELER Központi Értéktár Zrt.-nél („KELER”) letétbe helyezi az egyes Sorozatok adatait tartalmazó – értékpapírnak nem minősülő – Okiratot. Amennyiben a Sorozatot alkotó kötvények számát a Kibocsátó adagolt kibocsátással növeli, akkor a Sorozatról kiállított Okirat érvénytelenítésre kerül és ezzel egyidejűleg a Részlet adatainak megfelelően módosított új Okirat kerül kiállításra.

#### **4.4. A nyilvánosan felajánlott/piacra bevezetett Kötvények teljes mennyisége**

A Kötvényprogram keretében forgalomba hozott Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 100.000.000 EUR (azaz egymásmilliárd euró) összeget.

A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra, hogy a Kötvényprogram keretében a fenti teljes keretösszegben hoz forgalomba Kötvényeket. A kibocsátási program alapján megvalósuló egyedi forgalomba hozatalokra vonatkozó adatokat – beleértve felajánlott Kötvények minimális/maximális össznévértékét, az esetleges aluljegyzésre, vagy túljegyzésre vonatkozó össznévérték határokat – az egyes részkiadásokhoz készített Végleges Feltételek tartalmazzák. Az egyedi forgalomba hozatalok végleges mennyiségét a Kibocsátó a jelen Alaptájékoztató IV.5.2. pontban foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

#### **4.5. A Kötvénykibocsátás pénzneme**

A Kötvények több Sorozatban és a Sorozatokon belül több Részletben euró (EUR) vagy forint (HUF) devizanemben hozhatók forgalomba. A Kötvény kibocsátásának pénznemét a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

#### **4.6. A Kötvények kielégítési sorrendben betöltött helye a Kibocsátó tőkestruktúrájában fizetéseképtelenség esetén**

A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Kötvények egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem alárendelt, nem alárendelt kötelezettségeivel legalább azonos ranghelyen állnak (pari passu), kivéve azokat a kötelezettségeket, amelyek jogosultjai a vonatkozó jogszabályok alapján elsőbbséget élveznek.

#### **4.7. A Kötvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást**

##### **A Kötvénytulajdonos jogai**

A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése 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 mindenkor tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti.

A Kötvényrendelet szerint a Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.

A Kötvénytulajdonost a Kötvények alapján megilletik a következő jogok az Alaptájékoztatóban és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott feltételekkel:

- a) a Kötvény lejáratakor, illetve az Alaptájékoztatóban, valamint a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott időpontokban a Kibocsátótól – a Fizető Bank és a Forgalmazók közreműködésével – a Kötvényben meghatározott névérték és annak az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint a Kibocsátó által vállalt esetleges egyéb pénzüsszegek kifizetését követelni;
- b) a Kötvény megszerzése előtt, a jelen Alaptájékoztató és az abban hivatkozott dokumentumokat megismerni, a jogszabályokban meghatározott előzetes tájékoztatást a vele jogviszonyban álló forgalmazótól annak üzletszabályzata szerint megkapni;
- c) a Kötvényt annak futamideje alatt (i) – dematerializált Kötvény esetén a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékpapírszámlán – birtokolni és (ii) – amennyiben a Végleges Feltételek vagy jogszabály ezt nem zárja ki – azt biztosítékul adni és elidegeníteni;
- d) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek ezt lehetővé teszik, a Kibocsátótól a Kötvény lejárat előtti visszaváltását követelni és ez esetben a Kibocsátótól – a Fizető Bank és a Forgalmazók közreműködésével – a vonatkozó Végleges Feltételek – ennek hiányában a jelen Alaptájékoztató – által meghatározott ellenérték kifizetését követelni;
- e) a Tpt.-ben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást kapni a Kibocsátótól vagy közreműködőjétől; és
- f) gyakorolni a Tpt.-ben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott egyéb jogokat.

##### **A Kötvénytulajdonos, a Kötvény megszerzése és átruházása, valamint ezek korlátai**

A Tpt. 138. § (2) bekezdésének megfelelően a „*Kötvénytulajdonosokra*” vagy „*tulajdonosokra*” történő – jelen Alaptájékoztatóban, a Végleges Feltételekben vagy bármely a Kötvénnyel kapcsolatos dokumentumban lévő – hivatkozások a Kötvények vonatkozásában azon személyeket jelentik, akik Értékpapírszámláján a Kötvényeket nyilvántartják. A Kötvények csak a KELER mindenkor előírásaival és eljárásaival összhangban, az eladó értékpapír-számlájának megterhelésével és a vevő értékpapír-számláján történő jóváírással ruházhatók át, figyelemmel a IV.4.14. pontra. A Tpt. 6. § (5) bekezdése értelmében a Kötvénytulajdonosok nem kérhetik a dematerializált Kötvények nyomdai úton történő előállítását.

A Kötvényeket csak a vonatkozó, hatályos jogszabályokkal és a jelen Alaptájékoztatóval összhangban szerezhetik meg belföldi magánszemélyek, jogi személyek és intézményi befektetők, valamint külföldi magánszemélyek, jogi személyek, szervezetek és intézményi befektetők Magyarországon.

#### **A Kötvényekkel kapcsolatos értesítések**

A Kötvényekkel kapcsolatos valamennyi értesítés akkor tekinthető érvényesen közzétettnek, ha az a Kibocsátó ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)) honlapján, valamint az MNB által működtetett <https://kozzetetelek.mnb.hu/> honlapon, továbbá tőzsdei bevezetés esetén a BÉT ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlapján is megjelent. A Kibocsátó biztosítja, hogy az értesítések közzététele a vonatkozó jogszabályok szerint, az adott szabályozott piac vagy érintett felügyeleti hatóság előírásainak megfelelő módon történjen. Az ilyen értesítések azok első közzététele napján tekintendők közzétettnek.

A Forgalmazó1 saját honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)), illetve Forgalmazó2 saját honlapján (<https://www.con.hu/>) további rendelkezéseket írhat elő.

A Kötvénytulajdonosok részéről történő értesítések írásbeliek és – a vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában – a Kibocsátó 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatti székhelyére (a „**Kijelölt Iroda**”) küldendők.

#### **Irányadó jog**

A Kötvények megszerzésével a befektető elfogadja, hogy a Kötvényekre, azok érvényességére, hatályosságára, és feltételeinek értelmezésére a magyar jog az irányadó, azzal, hogy a magyar jog nemzetközi kollíziós magánjogi normái nem alkalmazandóak.

#### **Illetékesség**

A Kötvényekkel, azok forgalomba hozatalával, a forgalomba hozatal során keletkezett bármely dokumentummal vagy az azokból fakadóan felmerülő bármely vita, jogvita, értelmezési kérdés esetére a Kibocsátó és a Kötvénytulajdonosok alávetik magukat a magyar jog mindenkor hatályos hatásköri és illetékességi szabályai szerinti magyarországi székhelyű rendes bíróság illetékességének.

#### **Általános munkanap-szabály**

Amennyiben a Kötvényfeltételek (ideértve különösen a IV.4.7 pontban foglaltakat) vagy jogszabály kogens rendelkezése eltérően nem rendelkezik, akkor, ha a Kötvényfeltételekben meghatározott határnap vagy határidő utolsó napja nem munkanapra esik, a határnap a következő munkanap, illetve a határidő a következő munkanapon jár le.

A Kötvényfeltételek alkalmazásában munkanap („**Munkanap**”) az a nap, amely egyszerre

- a) olyan nap, amelyen kereskedelmi bankok (ideértve a Fizető Bankot is) és devizapiacok fizetési műveleteket végeznek, és nyitva tartanak az általános üzletmenet számára (ideértve a deviza-kereskedelmet és deviza-betét ügyleteket) Budapesten és a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott további kereskedelmi központban; és
- b) olyan nap, amelyen
  - (i) forintban kifizetendő összeg tekintetében – kereskedelmi bankok és devizapiacok fizetési műveleteket végeznek és nyitva tartanak az általános üzletmenet számára (ideértve a deviza-kereskedelmet és deviza-betét ügyleteket) Budapesten)
  - (ii) euróban fizetendő bármely összeg tekintetében a Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET) Rendszer (a "TARGET Rendszer") nyitva áll; és
- c) olyan nap, amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

#### **4.8. A fizetendő kamatra vonatkozó rendelkezések**

##### **A Kötvények fajtái a kamat/hozam számítása szerint**

A Kötvény a kamat/hozam számítása szerint lehet olyan Kötvény:

- a) amelynek Kamatlába a Lejárat Napjáig nem változik vagy a forgalomba hozatala előtt megállapított mértékre változik (a „**Fix Kamatozású Kötvény**”);
- b) amelynek Kamatlábát valamely piaci kamatláb szerint periódikusan állapítják meg (a „**Változó Kamatozású Kötvény**”)

Referenciamutató használata esetén, a Kibocsátó a Benchmark Rendelet 36. cikk (1) a) – d) pontjaiban foglalt és az ESMA közhiteles nyilvántartásában szereplő referenciamutató-kezelők által előállított referenciamutatókat alkalmazza, amit a vonatkozó Végleges Feltételekben is megerősít.

##### **A Fix Kamatozású Kötvények kamata**

**(A névleges kamatláb és a fizetendő kamatra vonatkozó rendelkezések, a kamat esedékessé válásának időpontjára vonatkozó rendelkezések, a kamatfizetési időpontok, a kamattörlesztésre vonatkozó követelések érvényességének határideje)**

Minden egyes Fix Kamatozású Kötvény a Meghatározott Névértéke után a Kamatszámítás Kezdőnapjától (azt is beleértve), éves szinten a Kamatláb(ak) mértékével számolva kamatozik. A Kötvényfeltételekben a „**Fix Kamatozási Időszak**” a Kamatfizetési Naptól (vagy a Kamatszámítás Kezdőnapjától) (azt is beleértve) a következő (vagy az első) Kamatfizetési Napig (de azt nem beleértve) terjedő időszakot jelenti. A kamatok a Lejárat Napjáig terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Nap(ok)on és a Lejárat Napján fizetendők. Az Egységesített Értékpapír Hozammutató az aktuális Végleges Feltételekben, a vonatkozó jogszabályban meghatározottak szerint kerül feltüntetésre.

Ha a kamatot a Fix Kamatozási Időszaktól eltérő időszakra kell számítani és ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként nem rendelkeznek, akkor a kamat kiszámításához a Meghatározott Névértéket először a Kamatlábbal, majd a vonatkozó Kamatbázissal kell összeszorozni. Az eredményként kapott összeget a Meghatározott Pénz nem legközelebbi váltópénzére kell kerekíteni, a váltópénz felét felfelé kerekítve (vagy más kerekítési szabályt alkalmazva, ha az irányadó piaci szokások azt úgy rendelik).

Ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként nem rendelkeznek, akkor az egyes Fix Kamatozási Időszakokat lezáró (de abba nem számító) Kamatfizetési Napon a Fix Kamatozási Időszakra fizetendő kamat összege a Fix Kamatösszeg lesz. Ha a vonatkozó Végleges Feltételek úgy rendelkeznek, akkor a Kamatfizetési Napon fizetendő kamat összege az abban meghatározott Törédékösszeg lesz.

„**Kamatbázis**” a Kötvényfeltételnek megfelelően számított kamatösszeg tekintetében a következőket jelenti:

- a) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "30/360" "360/360" "Kötvény-alapú" vagy "30E/360" "Eurokötvény-alapú" számítást ír elő, akkor a következő képletet kell használni:  $(D2 - D1 + 30 (M2 - M1) + 360 (Y2 - Y1)) / 360$  (ahol a  $Y1/M1/D1$  rendre a Fix Kamatozási Időszak kezdő dátumában szereplő év/hónap/nap számértéke; míg  $Y2/M2/D2$  rendre a Fix Kamatozási Időszak végdátumában szereplő év/hónap/nap számértéke) az alábbi korrekciók mellett:
  - "30/360" "360/360" "Kötvény-alapú" bázis esetén:
    - (i) ha  $D1$  a hónap 31. napja, akkor  $D1$  értéke a kalkulációban 30 kell legyen;
    - (ii) ha  $D2$  a hónap 31. napja és  $D1$  a hónap 30. vagy 31. napja, akkor  $D2$  értéke a kalkulációban 30 kell legyen.
  - "30E/360" "Eurokötvény-alapú" bázis esetén:
    - (i) ha  $D1$  a hónap 31. napja, akkor  $D1$  értéke a kalkulációban 30 kell legyen;
    - (ii) ha  $D2$  a hónap 31. napja, akkor  $D2$  értéke a kalkulációban 30 kell legyen.
- b) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/360" számítást ír elő, akkor a Fix Kamatozási Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani 360-nal.
- c) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/365" számítást ír elő, akkor a Fix Kamatozási Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani 365-tel.
- d) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/365 (ÁKK)" számítást ír elő, akkor a Fix Kamatozási Időszak napjainak számát (de a számolásból kihagyva minden szökőév február 29. napját) kell elosztani 365-tel.
- e) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/Tényleges (ISDA)" számítást ír elő, akkor – a vonatkozó ISDA konvencióknak megfelelően – a Fix Kamatozási Időszak szökőévre eső szakaszában lévő napok tényleges számát 366-tal kell elosztani, a Fix Kamatozási Időszak nem szökőévre eső szakaszában lévő napok tényleges számát pedig 365-tel kell elosztani, ennek a két hányadosnak az összege adja meg a kamatbázis értékét. A számítás során a szakaszok közötti határnap az év első naptári napja.
- f) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételekben a "Tényleges/Tényleges" szerepel, akkor – a vonatkozó ISMA konvencióknak megfelelően – a Fix Kamatozási Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani az egy évre eső Végleges Feltételekben meghatározott Kamatmegállapítási Napok számának és a Kamatmegállapítási Időszak napjai tényleges számának a szorzatával. Ahol a "Kamatmegállapítási Időszak" minden egyes Kamatmegállapítási Naptól (azt is beleértve) a következő Kamatmegállapítási Napig (de azt nem beleértve) terjedő időszak.
- g) Egyéb a Végleges Feltételekben meghatározott Kamatbázis szabály.

"**Váltópénz**": az eurótól különböző minden pénznem tekintetében az adott pénznem országában rendelkezésre álló legkisebb összegű fizetési eszköz (Magyarországon egy forint), az euró tekintetében pedig egy cent.

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételekben **Munkanap Szabály** került meghatározásra és valamely Kamatfizetési Nap egyébként olyan napra esne, amely egyébként nem Munkanap, akkor, ha a Munkanap Szabály:

- a) Következő Munkanap Szabály, a Kamatfizetés Napját el kell halasztani a legközelebbi olyan napra, amely Munkanap; vagy
- b) Módosított Következő Munkanap Szabály, akkor a Kamatfizetés Napját el kell halasztani a legközelebbi Munkanapra, kivéve, ha az így a következő naptári hónapra esne, ebben az esetben a Kamatfizetés Napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra; vagy
- c) Megelőző Munkanap Szabály, akkor a Kamatfizetési Napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra; vagy
- d) a Végleges Feltételekben meghatározott egyéb munkanap szabály.

A Kötvény vonatkozásában a névleges kamatlábra, a fizetendő kamatra, a kamat esedékessé válásának időpontjára, valamint a kamatfizetési időpontokra vonatkozó konkrét rendelkezéseket a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

#### **A Változó Kamatozású Kötvények kamata**

**(A névleges kamatláb és a fizetendő kamatra vonatkozó rendelkezések, a kamat esedékessé válásának időpontjára vonatkozó rendelkezések, a kamatfizetési időpontok)**

##### *Kamatfizetési Napok*

Minden egyes Változó Kamatozású Kötvény a Meghatározott Névértéke után a Kamatszámítás Kezdőnapjától (azt is beleértve) kamatozik.

A kamatok utólag fizetendők, amennyiben a Végleges Feltételek ettől eltérően nem rendelkeznek:

- a) minden évben a vonatkozó Végleges Feltételekben kijelölt Meghatározott Kamatfizetési Nap(ok)on; vagy
- b) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételekben nincs(enek) Meghatározott Kamatfizetési Nap(ok) kijelölve, akkor minden olyan napon (minden ilyen nap minden egyes Meghatározott Kamatfizetési Nappal együtt egyenként: a „Kamatfizetési Nap”), amely a vonatkozó Végleges Feltételekben Meghatározott Időszakként megszabott számú hónappal vagy más időszakkal esik a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve – az első Kamatfizetési Nap esetében – a Kamatszámítás Kezdőnapja után.

A kamatot minden egyes, a Kamatfizetési Naptól (vagy a Kamatszámítás Kezdőnapjától) (azt is beleértve) a következő (vagy az első) Kamatfizetési Napig (de azt nem beleértve) tartó időszakra (a „**Kamatfizetési Időszak**”) kell fizetni.

##### *A Munkanap Szabály*

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételekben Munkanap Szabály került meghatározásra és (x) a kérdéses naptári hónapban nincsen olyan nap, amely szám szerint megfelelne valamely Kamatfizetési Napnak, vagy (y) valamely Kamatfizetési Nap egyébként olyan napra esne, amely egyébként nem Munkanap, akkor – ha a Végleges Feltételek ettől eltérően nem rendelkezik –, ha a Munkanap Szabály:

- a) Következő Munkanap Szabály, a Kamatfizetés Napját el kell halasztani a legközelebbi olyan napra, amely Munkanap; vagy
- b) Módosított Következő Munkanap Szabály, akkor a Kamatfizetés Napját el kell halasztani a legközelebbi Munkanapra, kivéve, ha az így a következő naptári hónapra esne, ebben az esetben a Kamatfizetés Napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra; vagy
- c) Megelőző Munkanap Szabály, akkor a Kamatfizetési Napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra.
- d) a Végleges Feltételekben meghatározott egyéb Munkanap Szabály

#### Kamatláb

A Változó Kamatozású Kötvények után mindenkor fizetendő Kamatláb a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint kerül meghatározásra.

- a) ISDA kamatmeghatározás Változó Kamatozású Kötvények esetében  
Ahol a Kamatláb meghatározás módjaként ISDA Meghatározás szerepel a vonatkozó Végleges Feltételekben, ott a Kamatláb minden egyes Kamatfizetési Időszak tekintetében a vonatkozó ISDA Kamatláb plusz/mínusz (ahogy a vonatkozó Végleges Feltételekben szerepel) a Kamatfelár (ha van ilyen) lesz. A jelen (i) albekezdésben az egy Kamatfizetési Időszakra vonatkozó „**ISDA Kamatláb (ISDA Rate)**” egyenlő azzal a Változó Kamatlábbal, amelyet a Kibocsátó határozna meg, ha Számítást végző Megbízottként járna el egy, a 2000-es ISDA Definíciókat (amelyeket az International Swaps and Derivatives Association, Inc. adott közre, azoknak az első Sorozat/Részlet forgalomba hozatal értéknapiján hatályos formájában) (a „**2000-es ISDA Definíciók (2000 ISDA Definitions)**”) tartalmazó kamatláb-swap ügyletben és amelyben:
  - (i) a Referenciakamat megegyezik a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottakkal;
  - (ii) a Megjelölt Lejárat a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott időszak;
  - (iii) az érintett Kamatváltozási Nap vagy (i) az adott Kamatfizetési Időszak első napja, ha a vonatkozó Referenciakamat a budapesti bankközi kamatlábon („**BUBOR**”) alapszik, vagy (ii) minden más esetben, ahogyan azt a vonatkozó Végleges Feltételek meghatározta.

A jelen (i) albekezdésben a „**Változó Kamatláb (Floating Rate)**”, a „**Számítást végző Megbízott (Calculation Agent)**”, a „**Referenciakamat (Floating Rate Option)**”, a „**Megjelölt Lejárat (Designated Maturity)**” és a „**Kamatváltozási Nap (Reset Date)**” kifejezések a 2000-es ISDA Definíciókban meghatározott jelentéssel bírnak.

- b) Változó Kamatozású Kötvények kamatmeghatározása „Képernyőoldal” alapján  
Ahol a vonatkozó Végleges Feltételek a Kamatláb meghatározásának módjaként a „Képernyőoldal” alapján történő kamatmeghatározást írja elő, ott az egyes Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb az alábbi szabályok megtartása mellett a következő lehet: a Referenciakamatlábként (amely éves mértékben, százalékban kerül kifejezésre)
  - (i) ajánlott kamatláb; vagy
  - (ii) ajánlott kamatlábak számtani középértéke (ha szükséges, az ötödik tizedesjegyre kerekítve úgy, hogy a 0,000005 felfelé legyen kerekítve),

amely Referenciakamatláb a Vonatkozó Hírügynökségi Oldalon a Kamatmeghatározás Napján megjelenő, arra a napra megállapított adat, plusz vagy mínusz (a vonatkozó Végleges Feltételekben megadottak szerint) a Kamatfelár (ha van), a Kibocsátó meghatározása szerint. Ha a Vonatkozó Hírügynökségi Oldalon öt vagy több ajánlott kamatláb található, akkor a legmagasabbat (vagy, ha több mint egy ilyen ajánlat van, csak az egyiket) és a legalacsonyabbat (vagy, ha több mint egy ilyen ajánlat van, csak az egyiket) a Kibocsátónak figyelmen kívül kell hagynia az ajánlott kamatláb számtani középértékének meghatározása szempontjából (a fentiek szerint kerekítve).

Amennyiben a kamat-megállapítás során a Végleges Feltételekben meghatározott Vonatkozó Hírügynökségi Oldal nem hozzáférhető, azon nem jelenik meg ajánlott Kamatláb, kevesebb, mint három ajánlat jelenik meg vagy a Kamatláb egyébként nem állapítható meg, úgy a Fizető Bank megállapítja az adott Kamatfizetési Időszakra vonatkozó alternatív Kamatlábat, amely

- (i) az a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottal megegyező Kamatláb, amely azon a képernyőoldalon jelenik meg, amelyet maga helyett megjelöl a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Képernyőoldal;
- (ii) ha a fenti (i) pont nem alkalmazható, akkor az a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottal megegyező Kamatláb, amely azon a képernyőoldalon jelenik meg, amit a Fizető Bank választott és amelyhez a Kibocsátó hozzájárult;
- (iii) ha a fenti (ii) pont nem alkalmazható, akkor az a Kamatláb, amelyet a Fizető Bank jóhiszeműen, a magyar tőke- és pénzügyi piacokon akkor létező hasonló futamidejű referencia Kamatláb alapján megállapít és amelyhez a Kibocsátó hozzájárult;

azzal, hogy a meghatározott Kamatlábat növelni vagy csökkenteni kell (a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint) a Kamatfelárral (ha van), illetve korrigálni kell (a vonatkozó Végleges Feltételben meghatározottak szerint) a Minimális Kamatlábbal és/vagy a Maximális Kamatlábbal (ha van).

Az alternatív Kamatláb alkalmazása esetén a Kibocsátó rendkívüli közlemény útján tájékoztatja a nyilvánosságot az alternatív Kamatláb alkalmazásáról, annak okáról, továbbá az alkalmazandó alternatív Kamatlábról.

A fenti (i) pont vonatkozásában, amennyiben a következő Kamat Meghatározási Napon az alternatív Kamatláb alkalmazásának feltételei nem állnak fenn, akkor a következő Kamatfizetési Időszak kezdetétől újra az eredeti Kamatláb alkalmazandó.

A fenti (ii)-(iii) pontok vonatkozásában, amennyiben a Kibocsátó és a Fizető Bank

- megállapodik egy alternatív Kamatlábról, akkor ez a Kamatláb kerül alkalmazásra a megállapodás napjától kezdve (ezt a napot is beleértve). A Kamatfizetési Időszak kezdőnapjától a megállapodás megkötéséig a megelőző Kamatfizetési Időszakra vonatkozó Kamatláb alkalmazandó. A megállapodás megkötéséről, az alkalmazandó alternatív Kamatlábról a Kibocsátó a Kötvénytulajdonosok tájékoztatása érdekében – a rendkívüli tájékoztatásra irányadó jogszabályi előírásoknak megfelelően – köteles közleményt közzétenni.



- nem állapodik meg egy alternatív Kamatlásban, akkor ebben az esetben a vonatkozó Kamatfizetési Időszak kezdetétől a Kamatfizetési Napig a Kamatláb a megelőző Kamatfizetési Időszakra vonatkozó Kamatláb lesz. A tárgyalások sikertelenségéről, az alkalmazandó alternatív Kamatlábról a Kibocsátó a Kötvénytulajdonosok tájékoztatása érdekében – a rendkívüli tájékoztatásra irányadó jogszabályi előírásoknak megfelelően - köteles közleményt közzétenni.

Amennyiben a Kibocsátó és a Fizető Bank megállapodása után a következő Kamat Meghatározási Napon az alternatív Kamatláb alkalmazásának feltételei nem állnak fenn, azaz az eredeti Kamatláb ismét meghatározható, akkor a következő Kamatfizetési Időszak kezdetétől újra az eredeti Kamatláb alkalmazandó.

#### *A Kamatláb meghatározása és a Kamatösszegek kiszámítása*

A Kibocsátó a Kamatláb meghatározására megszabott időpontban vagy azt követően a lehető legrövidebb időn belül meghatározza a Kamatlábat a vonatkozó Kamatfizetési Időszakra. A Kibocsátó számítja ki az egyes Meghatározott Névértékű Változó Kamatozású Kötvények után az adott Kamatfizetési Időszakra fizetendő kamat összegét (a „**Kamatösszeg**”). Minden Kamatösszeg kiszámításához a Meghatározott Névértékűt először a Kamatlábal, majd a vonatkozó Kamatbázissal kell összeszorozni. Az eredményként kapott összeget a vonatkozó Meghatározott Pénz nem legközelebbi Váltópénzére kell kerekíteni, a váltópénz felét felfelé kerekítve (vagy más kerekítési szabályt alkalmazva, ha az irányadó piaci szokások azt úgy rendelik).

A „**Kamatbázis**” a jelen eltétel szerint számított kamatösszeg vonatkozásában a következőképpen értelmezendő:

- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "30/360" "360/360" "Kötvény-alapú" vagy "30E/360" "Eurokötvény-alapú" számítást ír elő, akkor a következő képletet kell használni:  $(D2 - D1 + 30 (M2 - M1) + 360 (Y2 - Y1)) / 360$  (ahol a Y1/M1/D1 rendre a Kamatfizetési Időszak kezdő dátumában szereplő év/hónap/nap számértéke; míg Y2/M2/D2 rendre a Kamatfizetési Időszak végdátumában szereplő év/hónap/nap számértéke) az alábbi korrekciók mellett:
  - "30/360" "360/360" "Kötvény-alapú" bázis esetén:
    - ha D1 a hónap 31. napja, akkor D1 értéke a kalkulációban 30 kell legyen;
    - ha D2 a hónap 31. napja és D1 a hónap 30. vagy 31. napja, akkor D2 értéke a kalkulációban 30 kell legyen.
  - "30E/360" "Eurokötvény-alapú" bázis esetén:
    - ha D1 a hónap 31. napja, akkor D1 értéke a kalkulációban 30 kell legyen;
    - ha D2 a hónap 31. napja, akkor D2 értéke a kalkulációban 30 kell legyen.
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/360" számítást ír elő, akkor a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani 360-nal.
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/365" számítást ír elő, akkor a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani 365-tel.
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/365 (ÁKK)" számítást ír elő, akkor a Kamatfizetési Időszak napjainak számát (de a számolásból kihagyva minden szökőév február 29. napját) kell elosztani 365-tel.
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/Tényleges (ISDA)" számítást ír elő, akkor – a vonatkozó ISDA konvencióknak megfelelően – a Kamatfizetési Időszak szökőévre eső szakaszában lévő napok tényleges számát 366-tal kell elosztani, a Kamatfizetési Időszak nem szökőévre eső szakaszában lévő napok tényleges számát pedig 365-tel kell elosztani, ennek a két hányadosnak az összege adja meg a kamatbázis értékét. A számítás során a szakaszok közötti hatámap az év első naptári napja.
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételekben a "Tényleges/Tényleges" szerepel, akkor – a vonatkozó ISMA konvencióknak megfelelően – a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani az egy évre eső Végleges Feltételekben meghatározott Kamatmegállapítási Napok számának és a Kamatmegállapítási Időszak napjai tényleges számának a szorzatával. Ahol a "Kamatmegállapítási Időszak" minden egyes Kamatmegállapítási Naptól (azt is beleértve) a következő Kamatmegállapítási Napig (de azt nem beleértve) terjedő időszak.
- Egyéb a Végleges Feltételekben meghatározott Kamatbázis szabály.

#### *Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről*

A Kibocsátó az érintett felügyeleti hatóság és azon értéktőzsde, amelyre a Változó Kamatozású Kötvények be vannak vezetve, tudomására hozza a Kamatlábat és az egyes Kamatfizetési Időszakokra eső Kamatösszegeket, illetve a megfelelő Kamatfizetési Napokat, és gondoskodik arról, hogy az erre vonatkozó értesítés a meghatározásuk után a lehető leghamarabb, de nem később, mint az azt követő első Munkanapon közzétegyék a Kötvényfeltétel rendelkezéseinek megfelelően. Minden így közzétett Kamatösszeget és Kamatfizetési Napot utólag, előzetes értesítés nélkül módosítani lehet (vagy szükséges egyéb intézkedéseket lehet hozni módosítás útján), a Kamatfizetési Időszak lerövidítése vagy meghosszabbítása esetén. Minden ilyen módosítást haladéktalanul közölni kell a KELER-rel, az érintett felügyeleti hatósággal, azon értéktőzsdékkal, amelyekre a Változó Kamatozású Kötvények be vannak vezetve és a Kötvénytulajdonosokkal a Kötvényfeltétel rendelkezései szerint.

#### *Végleges igazolások*

Minden egyes, a Kötvényfeltétel előírásai szerint a Kibocsátó által adott, kifejezett, közölt vagy kapott igazolás, közlemény, vélemény, számítás, átvett adat, meghatározás vagy döntés kötelező érvénnyel bír (kivéve a szándékos mulasztás, rosszhiszeműség vagy nyilvánvaló tévedés esetét) a Kötvény tulajdonosainak mindegyikére.

#### *Végleges Feltételek a Változó Kamatozású Kötvény esetén*

Amennyiben egy Kötvény Változó Kamatozású Kötvény, akkor a névleges kamatlábra és a fizetendő kamatra, a kamat esedékessé válásának időpontjára, a kamatfizetési időpontokra, az alapul szolgáló a mögöttes eszköz ismertetésére, a mögöttes eszköz és a kamatláb összekapcsolásának módjára, a mögöttes eszköz korábbi és várható teljesítményének alakulására és volatilitására vonatkozó információk beszerzésének helyére, a mögöttes eszközt érintő piaci vagy elszámolási fennakadásokra, a mögöttes eszközt érintő eseményekkel kapcsolatos kiigazítási szabályokra és a számítást végző ügynök nevére vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

#### **A mögöttes eszköz fajtája**

Amennyiben egy Kötvény Változó Kamatozású Kötvény kamatozása egy mögöttes eszköztől függ, akkor a mögöttes eszköz fajtája lehet bármely

- (i) a Tpt. szerinti értékpapír,
- (ii) a Bszt. szerinti pénzügyi eszköz,
- (iii) a Bszt. szerinti áru,
- (iv) a Bszt. szerinti árutőzsdei szolgáltatás tárgyát képező eszköz,
- (v) pénzeszköz (forint, valuta, deviza),
- (vi) a Ptk. szerinti dolog, jog, követelés (ideértve a hitelkövetelést is),
- (vii) vagy az (i)-(vi) pontban foglaltak ára, árfolyama, az ezekből képzett bármely mutató, index.

Amennyiben egy Kötvény Változó Kamatozású Kötvény utáni kamatfizetésnek származtatott összetevője is van, akkor a mögöttes eszköz (eszközök) értéke és a Kötvény értéke közötti összefüggést a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza, azzal, hogy itt kerülnek meghatározásra azok a körülmények, amikor a kockázat a legnyilvánvalóbb. Ilyen körülmény lehet az, amikor a származtatott eszköz kibocsátója, létrehozója, közzevetője vagy az által egyéb módon érintett személy a származtatott eszközre vonatkozó szabály (szerződés, tájékoztató, egyéb kötelező erejű dokumentum) következtében teljesítésre nem, vagy csak részben köteles, amelynek következtében a Kötvény nem, vagy csak részben fizet kamatot. Ez a Kötvény árfolyamára is negatív hatással lehet, ami azonban nem érinti azt, hogy a Kibocsátó – a jelen Alaptájékoztató eltérő rendelkezése hiányában és a Kötvény fajtájától függően – lejáratkor a Kötvény Névértékét fizeti meg a Kötvénytulajdonosnak.

Amennyiben egy Kötvény Változó Kamatozású Kötvény, akkor a névleges kamatlábra és a fizetendő kamatra, a kamat esedékessé válásának időpontjára, a kamatfizetési időpontokra, az alapul szolgáló a mögöttes eszköz ismertetésére, a mögöttes eszköz és a kamatláb összekapcsolásának módjára, a mögöttes eszköz korábbi és várható teljesítményének alakulására és volatilitására vonatkozó információk beszerzésének helyére, a mögöttes eszközt érintő piaci vagy elszámolási fennakadásokra, a mögöttes eszközt érintő eseményekkel kapcsolatos kiigazítási szabályokra és a számítást végző ügynök nevére vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

#### **Részletekben törlesztendő kötvények kamatai**

A Részletekben Törlesztendő Kötvények esetében a kamatokat az adott Kötvények még nem teljesített Törlesztő Részletek összege után kell kiszámítani vagy más módon a vonatkozó Végleges Feltételek rendelkezései szerint.

Amennyiben egy Kötvény Részletekben Törlesztett Kötvény, akkor a névleges kamatlábra és a fizetendő kamatra, a kamat esedékessé válásának időpontjára, a kamatfizetési időpontokra, az alapul szolgáló a mögöttes eszköz ismertetésére, a mögöttes eszköz és a kamatláb összekapcsolásának módjára, a mögöttes eszköz korábbi és várható teljesítményének alakulására és volatilitására vonatkozó információk beszerzésének helyére, a mögöttes eszközt érintő piaci vagy elszámolási fennakadásokra, a mögöttes eszközt érintő eseményekkel kapcsolatos kiigazítási szabályokra és a számítást végző ügynök nevére vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

#### **Kamatozás késedelem esetén**

Az egyes Kötvények (illetve amennyiben egy Kötvényt csak részben váltanak vissza, akkor annak csak a visszaváltott része) visszaváltásuk napjától kezdve nem kamatoznak (ha kamatozott egyáltalán) kivéve, ha a tőke visszafizetését jogellenesen késleltetik vagy megtagadják. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész a Ptk. 6:48. § (3) bekezdésében foglaltak szerint kamatozik, addig az időpontig, amíg az illető Kötvény után járó teljes összeg kifizetésre nem kerül.

#### **Kamatozás Kötvények Visszavásárlása Esetén**

Amennyiben a Kibocsátó visszavásárol Kötvényeket, akkor a visszavásárolt Kötvények tekintetében a visszavásárlás időpontját követően esedékes Kamatfizetési Napokon Kamatösszeg nem fizetendő. Amennyiben a visszavásárolt Kötvények a későbbiekben értékesítésre kerülnek, úgy az értékesített Kötvények tekintetében az értékesítés időpontját követő Kamatfizetési Napokon Kamatösszeg fizetendő. A félreértések elkerülése végett az értékesítést követő első Kamatfizetési Napon az így értékesített Kötvények tekintetében a fizetendő Kamatösszeg mértéke megegyezik az egyébként nem visszavásárolt és nem újraértékesített Kötvények tekintetében fizetendő Kamatösszeg mértékével.

#### **A kamattörlesztésre vonatkozó követelések érvényességének határideje**

A Kötvényrendelet szerint a Kötvényeken alapuló kamatkövetelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.

#### **A kamattörlesztések kifizetése**

A kamattörlesztések kifizetésére a 4.9 pont „Kifizetések” c. részének szabályait megfelelően alkalmazni kell.

### **4.9. Lejárat napja és a Kötvény alapján fennálló tartozás törlesztésére vonatkozó rendelkezések, ideértve a visszafizetési eljárásokat, az előtörlesztést és a törlesztési feltételeket**

#### **A lejárat napja**

A Kötvény lejáratának napjára vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

#### **Kifizetések**

##### *Kifizetések módja*

A Kötvények alapján teljesítendő kifizetéseket a KELER nyilvántartásában az adott esedékességre vonatkozó – a KELER mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott – fordulónap (a „**Fordulónap**”) végén az adott Kötvényeket illetően állománnyal rendelkező értékpapír-számlavezetők részére kell teljesíteni, a KELER vonatkozó mindenkor hatályos szabályzatával, rendelkezéseivel összhangban, valamint az alkalmazandó adózási jogszabályok figyelembevételével. Az esedékes fizetést azon Kötvénytulajdonos részére kell teljesíteni, aki a Fordulónapon Kötvénytulajdonosnak minősül.

##### *A Fizetési Nap*

Ha a Kötvény kapcsán teljesítendő kifizetés napja nem Fizetési Nap, a Kötvénytulajdonos nem követelhet kifizetést a következő Fizetési Napig és ezzel a késedelemmel összefüggésben sem további kamatra sem egyéb kompenzációra nem tarthat igényt. "**Fizetési Nap**" minden olyan nap,

- a) amelyen kereskedelmi bankok és devizapiacok fizetési műveleteket végeznek és nyitva tartanak az általános üzletmenet számára (ideértve a deviza-kereskedelmet és deviza-betét ügyleteket) Budapesten és a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott további kereskedelmi központban; és
- b) amelyen
  - (i) – forintban kifizetendő összeg tekintetében – kereskedelmi bankok és devizapiacok fizetési műveleteket végeznek és nyitva tartanak az általános üzletmenet számára (ideértve a deviza-kereskedelmet és deviza-betét ügyleteket) Budapesten, vagy
  - (ii) – euróban kifizetendő bármely összeg tekintetében – a TARGET Rendszer nyitva áll; és
- c) amelyen a Központi Számlavezető pénzáttalásokat és értékpapír tranzfereket hajt végre.

#### *A tőke és kamatok értelmezése*

A Kötvényfeltételekben a Kötvényekkel kapcsolatos minden tőkére való hivatkozást úgy kell értelmezni, mint ami – ha alkalmazandó – magában foglalja az alábbiakat:

- a) a Kötvények Végző Visszaváltási Összegét;
- b) (ha van ilyen) a Kötvények Választott Visszaváltási Összegét;
- c) a Részletekben Törlesztendő Kötvények esetében a Törlesztő Részleteket; és
- d) a kamaton kívül minden egyéb kifizetést, amelyet a Kibocsátó a Kötvények alapján vagy azokra tekintettel teljesít.

#### **Visszaváltás**

A Kötvények lejáratkor egy összegben, vagy a futamidő alatt részletekben (tőketörlesztés) névértéken, vagy a felett válthatók vissza a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint. A Kötvények lejárat előtti visszaváltására vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

A Részben Fizetett Kötvények visszaváltására a jelen Kötvényfeltétel és a vonatkozó Végleges Feltételek előírásai szerint kerül sor.

#### *Visszaváltás lejáratkor*

Amennyiben a Kibocsátó a Kötvényt addig nem váltotta vissza vagy érvénytelenítette az alábbiakban meghatározott módon, akkor minden egyes Kötvényt a vonatkozó Végleges Feltételekben megállapított, vagy az ott leírt módon meghatározott Végző Visszaváltási Összegben, az adott Meghatározott Pénznemben visszavált a Lejárat Napján.

#### *Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján*

A Kibocsátó választása szerint jogosult a Kötvényt visszaváltani az itt meghatározott esetekben és módon.

Amennyiben a Kibocsátó számára a vonatkozó Végleges Feltételek visszaváltási lehetőséget határoz meg, akkor a Kibocsátó, miután a Kötvénytulajdonosokat a Kötvényfeltétel rendelkezésével összhangban nem kevesebb mint 15 és nem több mint 30 nappal korábban értesítette – amely értesítésnek visszavonhatatlannak kell lennie és fel kell tüntetnie a visszaváltásra meghatározott napot –, bármelyik Választott Visszaváltási Napon visszaválthatja az akkor forgalomban lévő Kötvényeket vagy azok egy részét a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott, vagy az ott leírt módon megállapított Választott Visszaváltási Összeg(ek)ben a vonatkozó Választott Visszaváltási Napig (de azt nem beleértve) felhalmozott kamatokkal együtt (ha van ilyen). Az ilyen visszaváltáskor fizetett összeg nem lehet alacsonyabb, mint a Minimális Visszaváltási Összeg, és nem lehet magasabb, mint a Maximális Visszaváltási Összeg, minden esetben a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint. Amennyiben a Kibocsátó nem minden Kötvényt vált vissza, akkor a visszaváltandó Kötvények (a „**Visszaváltott Kötvények**”) a KELER szabályaival és a vonatkozó Végleges Feltételekkel összhangban, legfeljebb 30 nappal a visszaváltásra kijelölt napot megelőzően (ez a kiválasztási nap a továbbiakban: a „**Kiválasztás Napja**”) kerülnek kiválasztásra.

#### *Visszaváltás a Kötvénytulajdonosok választása alapján*

Amennyiben a Kötvénytulajdonosok a vonatkozó Végleges Feltételek szerint visszaváltási lehetőséggel rendelkeznek és a Kötvény tulajdonosa a Kötvényfeltétel rendelkezésével összhangban a Végleges Feltételekben meghatározott időpontban (az „**Értesítési Időszak**”) ilyen tárgyú értesítést küld a Kibocsátónak, akkor a Kibocsátó az értesítésben meghatározott lejáratú napon visszaváltja az adott Kötvényt a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott feltételek szerint a Választott Visszaváltási Napon, a Választott Visszaváltási Összegben, a Választott Visszaváltási Napig (de azt nem beleértve) felhalmozott kamatokkal együtt.

A Kötvény visszaváltására vonatkozó jog gyakorlásához a Kötvénytulajdonosnak az értesítés időtartama alatt a rendes munkaidőn belül el kell juttatnia a Kijelölt Irodába egy, a KELER vagy a Kötvénytulajdonos értékpapír-számlavezetője által azon a napon kiállított tulajdonosi igazolást (amely a tulajdonjog mellett igazolja, hogy a visszaváltani kívánt Kötvények a Kibocsátó javára zárolás alá kerültek) és egy megfelelő módon kitöltött és aláírt értesítést (az akkor megkövetelt formában), amely értesítés a Kibocsátó Kijelölt Irodájában szerezhető be (a „**Visszaváltási Értesítés**”). Ebben a Visszaváltási Értesítésben a tulajdonosnak meg kell jelölnie egy bankszámlaszámot, ahová a Kötvényfeltételek szerint a kifizetést teljesíteni kell. A jelen pont szerint a Kötvénytulajdonosok által adott Visszaváltási Értesítés visszavonhatatlan.

#### *Érvénytelenítés*

Valamennyi visszaváltásra kerülő Kötvény érvénytelenítésre kerül. Az ily módon érvénytelenített Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem adhatók el újra. A félreértések elkerülése érdekében a Kibocsátó által visszaváltáson kívüli jogcímen (pl. másodpiaci adásvétel) megszerzett Kötvényeket érvényteleníteni nem kell, de a Kibocsátó jogosult azok visszaváltására.

#### **4.10. A várható hozam és a hozam kiszámításának módja**

##### **A várható hozam**

A várható hozammal kapcsolatos információkat – amennyiben a Kötvény vonatkozásában ilyen közzétételre kerül – a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

#### A hozam kiszámításának módja

A Fix Kamatozású Kötvények Forgalmi Hozatali Hozama az a belső megtérülési ráta, amely mellett a Fix Kamatozású Kötvény után járó kamat és tőke kifizetések diszkontált értéke megegyezik a bruttó, azaz felhalmozott kamatokkal növelt forgalomba hozatali árral.

A hozam kiszámításának módjával kapcsolatos további információkat – amennyiben a Kötvény vonatkozásában ilyen közzétételre kerül és az egységesített értékpapír hozam mutatóra („EHM”) vonatkozó szabályoktól eltérő – a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

#### Az EHM

Amennyiben az EHM rendeletet az kötelezővé teszi, akkor a Kibocsátó a vonatkozó Végleges Feltételekben közzéteszi az EHM-et, amelyet a következőképpen kell számítani:

*Az EHM kiszámításához a következő képletet kell alkalmazni, ha a lejáratig hátralévő futamidő 365 napnál kevesebb:*

$$\text{Eladási ár} = \sum_{i=1}^n \frac{(k + tt)_i}{1 + r \times (t_i/365)}$$

ahol:

n: a kamatfizetések száma

r: az EHM értéke,

t<sub>i</sub>: a vásárlás napjától az i-edik kifizetésig hátralévő napok száma,

(k+tt)<sub>i</sub>: az i-edik kifizetésekor kifizetett kamat és tőketörlesztés összege.

Az EHM kiszámításához a következő képletet kell alkalmazni, ha a lejáratig hátralévő futamidő legalább 365 nap:

$$\text{Eladási ár} = \sum_{i=1}^n \frac{(k + tt)_i}{(1 + r)^{(t_i/365)}}$$

ahol:

n: a kamatfizetések száma,

r: az EHM értéke,

t<sub>i</sub>: a vásárlás napjától az i-edik kifizetésig hátralévő napok száma,

(k+tt)<sub>i</sub>: az i-edik kifizetésekor kifizetett kamat és tőketörlesztés összege.

#### 4.11. A Kötvény tulajdonosainak képviselete

A Kötvények jegyzése, illetve azokra aukciós ajánlat tétel során a természetes személy befektető, valamint a Kötvények megszerzését követően a Kötvénytulajdonos eljárása személyesen vagy (eseti vagy állandó meghatalmazással) képviselő útján is történhet, amennyiben azt jogszabály vagy az adott forgalomba hozatalban érintett Forgalmazó vonatkozó üzletszabályzata nem zárja ki. A jogi személy befektetőt/Kötvénytulajdonost a jogszabályban és/vagy működési formája szerinti szerződésben vagy annak alapján meghatározott természetes személyek képviselik a jogszabályban, szerződésben meghatározott módon és terjedelemben.

Képviselő eljárása esetén a jegyzéshez/aukciós ajánlathoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek a képviselt befektetőt illetik meg, a jegyzéshez/aukciós ajánlathoz kapcsolódó felelősség szintén a képviseltet terheli, a Kötvények tulajdonjoga az allokációt követően a képviselt befektetőre száll.

A meghatalmazás, így a képviselet jog megszűnik pl. a befektető/Kötvénytulajdonos általi visszavonással, a meghatalmazásban meghatározott idő lejártával, feltétel bekövetkeztével, a befektető/Kötvénytulajdonos vagy a meghatalmazott képviselő halálával, vagy jogszabályban meghatározott egyéb esetekben, továbbá az eseti meghatalmazás az abban meghatározott rendelkezés, jognyilatkozat megtételével veszti hatályát. A meghatalmazás megszűnése a Forgalmazó1-vel, illetve Forgalmazó2-vel szemben attól az időponttól hatályos, amikor az azt kiváltó körülményről a Forgalmazó1 esetén a Tőkepiaci Kibocsátási Osztálya (1131 Budapest, Babér u. 9.), Forgalmazó2 esetén a Concorde Értékpapír Zrt. (1123 Budapest, Alkotás u. 55-61.) hiteles tudomást szerez. A Forgalmazók az egyes meghatalmazások megszűnésére okot adó körülményeket nem kötelesek figyelemmel kísérni. A meghatalmazás megszűnése nem érinti a meghatalmazott által a megszűnés adott forgalmazóval szembeni hatályosulásának időpontját megelőzően adott, de még nem teljesült megbízások hatályát, Forgalmazó1, illetve Forgalmazó2 azonban kizárólag saját döntése szerint jogosult az ilyen megbízás teljesítését felfüggeszteni.

Forgalmazó1, illetve Forgalmazó2 a Kötvénytulajdonosokat képviselő szervezetet nem nevez meg és ilyen képviseletre vonatkozó szabályokat nem állapít meg, de a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazhatnak ezzel kapcsolatos rendelkezéseket.

#### 4.12. Nyilatkozat azon határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján a Kötvényeket a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják

A Kötvényprogram indításáról a Kibocsátó Igazgatósága a 1/2025.02.28. IG sz. határozatában döntött. A Kötvényprogram keretében, az egyes kibocsátásokra vonatkozó döntés az adott Végleges Feltételekben kerül feltüntetésre.

Jelen Alaptájékoztatót az MNB, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság, a H-KE-III-201/2025. számú határozatával hagyta jóvá. A jóváhagyás kiadására 2025. április 1. napján került sor.

#### 4.13. A Kötvények kibocsátásának várható időpontja

A Prospektus Rendelet 12. cikke szerint a jelen Alaptájékoztató Felügyelet általi jóváhagyását követő tizenkét hónapig érvényes. A Kötvényt a tájékoztató jóváhagyását követő tizenkét hónapon belül, de legkésőbb a tájékoztató érvényességének időszaka alatt lehet forgalomba hozni vagy szabályozott piacra bevezetni. A Kötvényprogram hatálya alatti egyes Kötvények forgalomba hozatala várható időpontjával kapcsolatos szabályokat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

A Kibocsátó jogosult a Kötvénytulajdonosok hozzájárulása nélkül mind a korábban kibocsátott Kötvényekkel azonos Sorozatba tartozó, mind új Sorozatba tartozó Kötvények forgalomba hozatalára.

#### 4.14. A Kötvények átruházhatóságára vonatkozó korlátozások

A Kötvényeket csak a vonatkozó, hatályos jogszabályokkal és a jelen Alaptájékoztatóval összhangban szerezhetik meg belföldi magánszemélyek, jogi személyek és intézményi befektetők, valamint külföldi magánszemélyek, jogi személyek, szervezetek és intézményi befektetők Magyarországon. A Kötvények a hatályos jogszabályokkal összhangban, az eladó értékpapír-számlájának megterhelésével és a vevő értékpapír-számláján történő jóváírással ruházhatók át.

A Kötvények Magyarország területén kerülhetnek kibocsátásra. Jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerben jogszabályi korlátozások alá eshet. A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Alaptájékoztató valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Kötvények jogszerűen ezen országokban kibocsáthatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállal felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó nem tett semmiféle olyan intézkedést, amely a Kötvények nyilvános forgalomba hozatalát vagy jelen Alaptájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül.

Továbbá jelen Alaptájékoztató, illetve az egyéb forgalomba hozatali dokumentumok nem terjeszthetők, vagy hozhatók nyilvánosságra, kivéve, ha azok olyan körülmények között történnek, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását (feltéve, hogy a Kibocsátó nyilatkozik erről). A Kötvények egyike sem került korábban, és a jövőben sem kerül nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye (az „**Amerikai Értékpapírtörvény**”) vagy más ország vonatkozó jogszabályai alapján. Az Amerikai Értékpapírtörvény S Rendelkezésének vagy más ország alkalmazandó jogszabályának megfelelően, a Kötvények egyikét sem lehet amerikai vagy más nemzetiségű személyek részére vételre felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve nem lehet az Amerikai Egyesült Államok vagy más ország területén a Kötvényt senki részére vételre felajánlani, értékesíteni és átadni. A Kibocsátó felkéri azokat, akik az Alaptájékoztató birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak az Alaptájékoztató terjesztésére, illetve a Kötvények értékesítésére vonatkozó minden esetleges korlátozásról és ennek megfelelően járjanak el.

A Kötvényprogram keretében kibocsátott Kötvényekre vonatkozóan az itt meghatározottakon kívül nincsen átruházási korlátozás, kivéve, ha az adott Sorozat tekintetében a kibocsátás Végleges Feltételei ilyen korlátozás alkalmazását írják elő. Ez esetben, a Kötvényrendelet alapján, a korlátozásba ütköző átruházás semmis.

#### 4.15. Adózás

##### Általános szabályok

A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra, hogy a befektető tagállama és a Kibocsátó bejegyzése szerinti ország (azaz Magyarország) adójogszabályai befolyással lehetnek a Kötvényből származó jövedelemre.

Az Alaptájékoztató jelen része kizárólag általános információkat tartalmaz és kizárólag az Alaptájékoztató készítésekor hatályban lévő Magyarország területén hatályos adózási szabályokat tartalmazza. Az Alaptájékoztatóban foglalt általános információk nem vehetik figyelembe az egyes befektetők adókötelezettségét befolyásoló, a Kötvényekkel összefüggésben felmerülő valamennyi egyedi körülményt, így nem tekinthetők adótanácsadásnak a Kötvénytulajdonosok számára. A Kibocsátó nem vállal továbbá felelősséget az irányadó jogszabályokban, illetve az azokra vonatkozó joggyakorlatban az Alaptájékoztató készítésének időpontját követően bekövetkező változások következményeire. A fentieknek megfelelően valamennyi egyedi esetben adótanácsadó igénybevétele ajánlott és szükséges.

A Kötvénytulajdonosoknak teljesítendő kifizetések a mindenkor alkalmazandó pénzügyi vagy más jogszabályokkal és egyéb rendelkezésekkel összhangban történnek. Ebből következően sem a Kibocsátó, sem a Fizető Bank, sem pedig Forgalmazó1, illetve Forgalmazó2 nem fog pótlólagos kifizetést teljesíteni abban az esetben, ha a Kötvények alapján teljesítendő kifizetésekből a kifizetőnek adót vagy más összeget kell levonnia. A Kibocsátó, valamint a Fizető Bank, és Forgalmazó1, valamint Forgalmazó2 a hatályos jogszabályokkal összhangban nem felelős a Kötvény-tulajdonosokkal vagy más személyekkel szemben semmilyen díjért, költségért, veszteségért vagy kiadásért, amely az ilyen kifizetésekkel kapcsolatban keletkezik vagy a kifizetésekből ered, illetve a Kibocsátó és a Fizető Bank, valamint Forgalmazó1 és Forgalmazó2 nem érvényesíthet a Kötvénytulajdonosokkal vagy más személyekkel szemben ilyen díjat, költséget, veszteséget vagy kiadást.

##### Belföldi adóügyi illetőségű magánszemélyek és társaságok

###### Magánszemélyek

A Kötvény révén juttatott jövedelem adóztatása során a Kibocsátó helyett a kamatjövedelmet kifizető hitelintézet/befektetési szolgáltató minősül kifizetőnek (a „**Kifizető**”) az Art. 7. § 31. pontja, illetve az Sza tv. 65. § (2) bekezdés a) pontja szerint.

A magánszemélyek Kötvényekből származó kamatjövedelmét 15% személyi jövedelemadó terheli, amelyet a Kifizető állapít meg és von le a jövedelem kifizetése során. Az Sza tv. 65. §-a szerint kamatjövedelemnek minősül a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír

- kamata és/vagy hozama csökkentve a vételárban felhalmozott kamattal a vételt követő első kamatfizetéskor, egyébként a jóváírt teljes kamata;
- beváltásakor, visszaváltásakor, átruházásakor elért árfolyamnyereség növelve a vételárban megfizetett felhalmozott azon kamattal, amelyet az előző pont alapján az első kamatfizetéskor csökkentő tételként vettek figyelembe.

A kamatjövedelem után a magánszemélyt terhelő személyi jövedelemadót a Kifizető a kamat megszerzésének időpontjára állapítja meg és vonja le (számolja el). A levont személyi jövedelemadó bevallását és megfizetését a Kifizető teljesíti a magyar adóhatóság felé, a magánszemélynek nem kell a kamatjövedelmet a magyar adóhatóság felé bevallani, ha abból a Kifizető az adót levonta.

A belföldi (magyar) illetőségű magánszemély a magyar adóhatóság közreműködése nélkül elkészített bevallásában vagy önellenőrzéssel érvényesítheti az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségeknek azt a részét, amelyet a Kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe.

A természetes személyt szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettség terheli az Sza tv. 65. §-a szerinti kamatjövedelmének Magyarországon adóztatható része (azaz a kamatjövedelmet terhelő személyi jövedelemadó alapként figyelembe vett összege) után.

A magánszemélyek Kötvényekből származó kamatjövedelmét 13% szociális hozzájárulási adó terheli, amelyet a Kifizető állapít meg és von le a jövedelem kifizetése során. A levont szociális hozzájárulási adó bevallását és megfizetését a Kifizető teljesíti a magyar adóhatóság felé.

Az Sza tv. alapján lehetőség van olyan konstrukciók keretei között nyilvántartani a Kötvényeket, amelyek esetén a kamatjövedelemtől eltérő jogcímen keletkező jövedelem után a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően „adómentesség” érhető el. Ilyen a tartós befektetésből származó jövedelem – ahol a konstrukció az ötéves lekötési időszak utolsó napjára adómentességet biztosít, míg a hároméves lekötési időszak utolsó napjára kedvezményes adózást tesz lehetővé (10% mértékű személyi jövedelemadó, és 8% mértékű szociális hozzájárulási adó mellett) –, valamint a nyugdíj-előtakarékossági számlán nyilvántartott megtakarítás, amely meghatározott feltételek esetén a nyugdíj-előtakarékossági támogatás lehetőségét nyújtja, illetve adómentes nyugdíjszolgáltatást (a nyugdíjra való jogosultság és a szerződés-követés évét követő 10. vagy azt követő adóévben történő szerződés megszüntetése esetében). Amennyiben a jogszabályi feltételek nem teljesülnek, a magánszemélyt az általa megszerzett jövedelem után adófizetési kötelezettség terheli az általános szabályok szerint (15% mértékű személyi jövedelemadó, és 13% mértékű szociális hozzájárulási adó).

#### *Társaságok*

A gazdálkodó szervezetek kötelesek figyelembe venni az adóévi eredményük meghatározása során a Kötvénnyel végzett minden tranzakcióhoz kapcsolódó bevételt és kiadást és a vonatkozó jogszabályok alapján kötelesek az adókötelezettséget teljesíteni. A Kibocsátó nem von le adót a Kötvény alapján juttatott bevételből, az adókötelezettség teljesítése a gazdálkodó szervezetek kötelezettsége. A megszerzett jövedelmet társasági adó terhelheti, a veszteség pedig a Számviteli törvény és a Tao. törvény rendelkezései szerint számolható el.

#### **Külföldi adóügyi illetőségű magánszemélyek és társaságok**

##### *Magánszemélyek*

A külföldi (nem magyar) adóügyi illetőségű magánszemélyek, amennyiben Magyarország és az illetőség szerinti állam között van hatályos kettős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezmény (a „**Nemzetközi Adóegyezmény**”), vagy viszonyosság, akkor annak figyelembevételével adóznak, ha a magánszemély a Kifizető felé igazolja külföldi adóügyi illetőségét, valamint – ha a Nemzetközi Adóegyezmény alkalmazásában e körülmény jelentőséggel bír – haszonhúzó nyilatkozatot bocsát rendelkezésre.

A külföldi illetőség igazolására a külföldi adóhatóság – az adómentességhez való jogosultság igazolására a nemzetközi szervezet – által kiállított okirat angol nyelvű példánya, magyar nyelvű szakfordítása, vagy ezek egyikéről készült másolat szolgál (az „**Illetőségigazolás**”). Az illetőséget adóévenként akkor is igazolni kell, ha az illetőség a korábban benyújtott Illetőségigazolás óta nem változott. A külföldi illetőségű magánszemély az Illetőségigazolást az adóévben történt első kifizetés időpontját, illetősége változása esetén a változást követő első kifizetés időpontját megelőzően adja át.

A Magyarország által a kettős adóztatás elkerüléséről kötött Nemzetközi Adóegyezmények általában úgy rendelkeznek, hogy a külföldi illetőségű magánszemélynek a kötvényből származó jövedelme Magyarországon nem adóztható.

Amennyiben a Kifizetőnek minősülő befektetési szolgáltató az Aktv. 43/H. §-ában meghatározott adatszolgáltatási kötelezettség alanya - vagyis Jelentő Magyar Pénzügyi Intézmény –, akkor a külföldi magánszemély illetőségének megállapításakor az Aktv. 1. melléklet II-IV. és VII. pontjában meghatározott átvilágítási szabályok alkalmazásával megállapított CRS megállapodásban résztvevő állambeli illetőséget veszi figyelembe. Viszont abban az esetben, ha a külföldi magánszemély illetőségének állama nem CRS megállapodásban résztvevő állam, akkor a külföldi illetőség igazolására az Illetőségigazolás szolgál. Továbbá abban az esetben is Illetőségigazolást szükséges a kifizetést megelőzően a Kifizető rendelkezésére bocsátani, ha az Aktv. 1. melléklet II-IV. és VII. pontja szerinti átvilágítási eljárás eredményeként az került megállapításra, hogy a magánszemélynek több államban van adóügyi illetősége.

Amennyiben nincs Nemzetközi Adóegyezmény, illetve viszonyosság a két állam között, vagy amennyiben a külföldi (nem magyar) adóügyi illetőség megállapításához szükséges iratok (Illetőségigazolás, nyilatkozat(ok), stb.) nem állnak rendelkezésre, akkor a magánszemélyek – függetlenül a külföldi adóügyi illetőségüktől – a mindenkor hatályos magyar jogszabályok rendelkezései szerint adóznak. Ez azt jelenti, hogy a kamatjövedelemből a személyi jövedelemadó, illetve a szociális hozzájárulási adó levonásra kerül.

A kifizetést követően a Kötvénytulajdonos az Illetőségigazolás és a Kifizető igazolása birtokában a magyar adóhatóságnál a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint adó visszatérítési igényt terjeszthet elő akkor, ha a külföldi illetőségű magánszemélytől levont adó mértéke magasabb, mint a Nemzetközi Adóegyezmény alapján alkalmazandó adómérték.

A szociális biztonsági rendszerek koordinálásáról szóló rendeletek hatálya alá tartozó, másik tagállamban vagy az Európai Unió intézményei által biztosított magánszemély a kamatjövedelme után szociális hozzájárulási adó fizetésére nem kötelezett. Az adófizetési kötelezettség alóli mentességet a természetes személy az illetékes külföldi hatóság által kiállított, a másik tagállamban vagy az Európai Unió intézményénél fennálló biztosítást tanúsító igazolással igazolja. Továbbá a Tbj. szerint külföldinek minősülő személy által megszerzett kamatjövedelmet nem terheli szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettség.

Ha a természetes személy nem köteles bevallás benyújtására a szociális hozzájárulási adó tekintetében, és igazolja, hogy a Tbj. szerint külföldinek minősül vagy a szociális biztonsági rendszerek koordinálásáról szóló rendeletek hatálya alá tartozó másik tagállamban vagy az Európai Unió intézményeiben biztosított, akkor a kifizető által levont adóról kiállított igazolás benyújtásával a magyar adóhatóságnál adóvisszatérítési kérelmet terjeszthet elő. Az adókülönbözetet a magyar adóhatóság a természetes személy által megjelölt fizetési számlára utalja át.

#### *Társaságok*

A külföldi adóügyi illetőségű társaságoknak juttatott jövedelmet Magyarországon adókötelezettség nem terheli, kivéve, ha a bevétel a társaság magyarországi telephelyének tudható be. A jövedelem vonatkozásában minden esetben vizsgálni kell a Nemzetközi Adóegyezmény rendelkezéseit, vagy Nemzetközi Adóegyezmény hiányában a viszonyosság elvét szükséges alkalmazni.

#### **4.16. Amennyiben nem azonos a Kibocsátóval, az értékpapírok ajánlattevőjének és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személynek a megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogszálló-azonosítóját („LEI”), amennyiben az ajánlattevő jogi személy.**

A Kötvények ajánlattevője és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérelmező minden esetben a Kibocsátó.

## 5. A Kötvényekre vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei

### 5.1. Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések

#### 5.1.1. Az ajánlattétel feltételei

A Kötvényprogram keretében a Kötvények nyilvánosan hozhatók forgalomba. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás (Tpt. 49. §) vagy aukciós eljárás (Tpt. 50. §) útján. Az egyes kibocsátásokhoz kapcsolódó részletes feltételeket, valamint a Kötvény forgalomba hozatalának a napját a Kibocsátó a vonatkozó Végleges Feltételekben határozza meg.

A Kötvényprogram keretében a Kibocsátó legfeljebb 100.000.000 EUR (azaz egymásmillió euró) keretösszegben bocsáthat ki Kötvényeket.

#### 5.1.2. Az ajánlattételre nyitva álló idő, ideértve a lehetséges módosításokat is, a jegyzési és aukciós eljárás bemutatása

### A jegyzési eljárás lebonyolítása

#### A jegyzési ajánlatok benyújtása

Jegyzési ajánlatot Minősített Befektetők és Minősített Befektetőként nem kezelt befektetők a jegyzési ív kitöltésével és annak a jegyzési időszakon belül, a Jegyzési Helyeken történő átadásával tehet a befektető (ideértve az elektronikus utat is) a Végleges Feltételekben megjelölt forgalmazó részére.

Forgalmazó1-nél jegyzési ajánlatot Minősített Befektető, valamint csak olyan nem Minősített Befektetőként kezelt befektető jogosult tenni, aki a Forgalmazó1-nél a Forgalmazó1 vonatkozó üzletszabályzata szerinti OTP Privát Banki, Kiemelt Privát Banki vagy Digitális Privát Banki szolgáltatásra vonatkozó alapszerződéssel, és/vagy Global Markets keretszerződéssel rendelkezik.

Forgalmazó2-nél jegyzési ajánlatot csak olyan nem Minősített Befektetőként kezelt befektető jogosult tenni, aki a Forgalmazó2-nél a Forgalmazó2 vonatkozó üzletszabályzata szerinti Private banking megállapodással, vagy portfóliókezelési megállapodással rendelkezik.

A Befektető személyes eljárására és képviseletére vonatkozó szabályokat, a benyújtandó okiratok, szükséges nyilatkozatok formai és tartalmi előírásait, az alkalmazható ügyletkötési csatornákra vonatkozó szabályokat a Forgalmazó1, illetve Forgalmazó2 vonatkozó üzletszabályzatai és szerződésai, továbbá a Végleges feltételek tartalmazzák.

Tekintettel arra, hogy a Kötvények dematerializált formában kerülnek kibocsátásra, jegyzés csak olyan nem Minősített Befektetőként kezelt személytől fogadható el, aki a Forgalmazó1-nél, illetve Forgalmazó2-nél vezetett összevont értékpapírszámla és kapcsolódó bankszámla (ügyletszámla) vezetésre szerződést kötött, és a Jegyzési Ívet ezen számlavezetője részére adja le.

Az értékpapír- és bankszámla (illetve ügyletszámla) nyitás feltételeit Forgalmazó1, illetve Forgalmazó2 vonatkozó üzletszabályzata és szerződésai tartalmazzák.

Képviselő eljárása esetén a jegyzéshez kapcsolódó jogok és kötelezettségek a képviselt befektetőt illetik meg, a jegyzéshez kapcsolódó felelősség szintén a képviseltet terheli, az értékpapír tulajdonjoga az allokációt követően a képviselt befektetőre száll.

A Forgalmazó2-nél lehetőség van ún. összevont jegyzési ív megadására abban az esetben, ha a jegyzési ívet portfóliókezelést nyújtó szolgáltatónak a befektető nevében és javára eljárva és a befektető esetében e portfóliókezelő döntéshozatali és e jegyzési ív megadási felhatalmazással rendelkezik. Ebben az esetben:

- a Jegyzési Ívet a portfóliókezelő adja meg és írja alá a mellékletében szereplő befektetők nevében és javára eljárva és

- a Jegyzési Ív mellékletében az összes befektetőre vonatkozó kötelező adat megadásra kell, hogy kerüljön, így legalább az alábbiak: befektető neve; születési helye, ideje; anyja neve; adóazonosító jel; Forgalmazó2-nél vezetett ügyletszámla száma; jegyzett kötvények darabszáma; jegyzéskor fizetendő összeg).

Ebben az esetben ez az összevont jegyzési ív úgy értelmezendő, hogy valamennyi, a mellékletében feltüntetett befektető vonatkozásában a mellékletben meghatározott mennyiségre nézve külön-külön kerül a Jegyzési Ív beadásra és a Jegyzési Ívben foglaltak valamennyi mellékletben szereplő befektetőre alkalmazandóak.

#### A jegyzett összeg megfizetésének módja és a jegyzés érvényessége

A Minősített Befektető ajánlattevő az általa megvásárolni kívánt számú Kötvények ellenértékét köteles a Végleges Feltételekben megjelölt napon a saját, vagy amennyiben ilyen nem rendelkezik, számlavezetője KELER OTC (DVP) elszámolásra használt számláján jóváírni és a Kötvényeknek a Forgalmazó1-vel történő KELER OTC (DVP) elszámolásának a lezárultáig folyamatosan rendelkezésre tartani. Azon Minősített Befektetők, akik a Forgalmazó1-vel az ellenérték befizetésére külön megállapodást kötöttek, fizetési kötelezettségüket külön megállapodásban foglaltaknak, vagy a Végleges Feltételekben meghatározottaknak megfelelően kötelesek teljesíteni. A nem Minősített Befektetőként kezelt befektetőknek a jegyzési vételárat a jegyzéssel egyidejűleg a Forgalmazó1-nél vezetett összevont értékpapírszámlához kapcsolt bankszámlán (illetve ügyletszámlán), illetve Forgalmazó2-nél vezetett értékpapírszámlához kapcsolt ügyletszámlán kell biztosítani; a jegyzés elfogadásának/érvényességének feltétele, hogy a jegyezni kívánt Kötvények teljes vételára a jegyzési ív aláírásával egyidejűleg, illetve a Végleges Feltételekben meghatározott időpontig rendelkezésre áll.

Devizakülföldi ajánlattevők befizetésüket a hatályos devizajogszabályok rendelkezéseivel összhangban kötelesek teljesíteni.

Amennyiben a Kibocsátás teljes mennyiségét lejegyezték a Kibocsátó a jegyzést három munkanap elteltével a kitűzött zárónap előtt is lezárhatja. Erre tekintettel az átutalásból eredő valamennyi kockázatot, így a lezárásig történő meg nem érkezés következményeit is a befektető viseli.

Forgalmazó1, illetve Forgalmazó2 a nem Minősített Befektetőként kezelt befektető jegyzését csak abban az esetben fogadja el, ha a jegyzés fedezezt a jegyzési ív aláírásakor a Jegyzési Hely rendelkezésére áll, továbbá ha a Befektető nyilatkozik, hogy tudomásul veszi, hogy amennyiben a jegyzés időpontjára a fedezet nem áll a Forgalmazó1, illetve Forgalmazó2 rendelkezésére, akkor a jegyzés meghiúsul.

#### A jegyzés elfogadása

A jegyzésben feltüntetett összeg (korábban lejegyzett kötvények darabszáma) és az átutalt/befizetett összeg (korábban lejegyzett kötvények darabszáma) közötti különbség esetén a jegyzés az elkülönített letéti számlára beérkezett összeg (kötvények) erejéig kerül elfogadásra, illetve, ha a jegyzési íven ennél kisebb összeg (darabszám) szerepel, akkor a jegyzési íven szereplő összeg (darabszám) tekintendő irányadónak.

A jegyzéssel kapcsolatos információk teljes körét jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek együttesen tartalmazzák.

#### **Az aukciós eljárás lebonyolítása**

Aukciós ajánlatot csak Minősített Befektetők nyújthatnak be.

Az aukciós eljárás a Kibocsátónak a Végleges Feltételekben rögzített döntésétől függően lebonyolítható (1) a BÉT aukciós rendszerén<sup>82</sup> keresztül, vagy (2) a Forgalmazó1-en keresztül.

Az aukcióval kapcsolatos információk teljes körét a jelen Alaptájékoztató és a Végleges Feltételek együttesen tartalmazzák, eltérés esetén a Végleges Feltételekben foglaltak az irányadók.

Az aukciós ajánlat és annak elfogadása írásban, nyomtatott vagy minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában, illetve a Felügyelet által engedélyezett kereskedési rendszeren keresztül érvényes.

(i) BÉT aukciós rendszerén keresztüli aukciós eljárás

A BÉT aukciós rendszerén keresztül történő lebonyolítás esetén az aukciónak az Alaptájékoztatóban és a Végleges Feltételekben meghatározott szabályai a BÉT vonatkozó szabályzatának<sup>83</sup> rendelkezéseivel összhangban alkalmazandók.

(ii) Forgalmazó1-en keresztül történő aukciós eljárás

#### Aukciós ajánlatok benyújtása

A Minősített Befektetők aukciós ajánlatukat kitöltött és cégszerűen aláírt aukciós ív (főnyomtatvány) útján vagy minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában tehetik meg az Aukciós ajánlattételi időszak kezdetétől az Aukciós ajánlattételi időszak zárásáig terjedő időszakban a Végleges Feltételekben megjelölt Ajánlattételi helyeken.

Az Aukciós ajánlattételi időszak kezdetének és zárásának időpontját, és az értékesítési helyeket a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

Aukciós ajánlat személyesen vagy képviselő útján tehető.

Tekintettel arra, hogy a Kötvények dematerializált formában kerülnek kibocsátásra, a forgalomba hozatal során aukciós ajánlat csak olyan Minősített Befektetőtől fogadható el, aki az aukciós ajánlattétel során az általa szerződött értékpapír számla és a számlavezető azonosító adatait megadta.

Képviselő eljárása esetén az aukciós ajánlathoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek a képviselt Minősített Befektetőt illetik meg, az aukciós ajánlathoz kapcsolódó felelősség szintén a képviseltet terheli, az értékpapír tulajdonjoga az allokációt követően a képviselt Minősített Befektetőre száll.

Ha alkalmazandó, akkor aukciós ajánlatot a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott minimális Forgalomba hozatali árral megegyező vagy annál magasabb árfolyamon, illetve maximális forgalomba hozatali hozammal megegyező vagy annál alacsonyabb hozamon lehet tenni.

Egy Minősített Befektető több aukciós ajánlatot is tehet különböző árfolyamokon/hozamokon külön aukciós ív benyújtásával. Az ugyanazon Minősített Befektető által beadott különböző árfolyamon/hozamon megtejt ajánlatok külön aukciós ajánlatként kerülnek értékelésre.

Az aukciós ajánlatban meghatározható Kötvények minimális és/vagy maximális mennyiségére vonatkozó információkat (**"Minimális ajánlattételi mennyiség"**, illetve **"Maximális ajánlattételi mennyiség"**) a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

Az aukciós ajánlat benyújtásával a Minősített Befektető feltétlen és az ajánlattételi határidő lejártát követően visszavonhatatlan kötelezettséget vállal a Kötvények átvételére az ajánlatában feltüntetett teljes mennyiség erejéig, és tudomásul veszi, hogy ajánlata részben is (az ajánlott mennyiség meghatározott részére kiterjedően is) elfogadható.

#### Befizetés módja

A Minősített Befektető ajánlattevő az általa megvásárolni kívánt számú Kötvények ellenértékét köteles a saját, vagy amennyiben ilyen nem rendelkezik, számlavezetője KELER OTC (DVP) elszámolásra használt számláján jóváírni és a Kötvényeknek a Forgalmazó1-vel történő KELER OTC (DVP) elszámolásának a lezárultáig folyamatosan rendelkezésre tartani. Azon Minősített Befektetők, akik a Forgalmazó1-vel az ellenérték befizetésére külön megállapodást kötöttek, fizetési kötelezettségüket külön megállapodásban foglaltaknak, vagy a Végleges Feltételekben meghatározottaknak megfelelően kötelesek teljesíteni.

Devizakülföldi ajánlattevők befizetésüket a hatályos devizajogszabályok rendelkezéseivel összhangban kötelesek teljesíteni.

#### Aukciós ajánlat érvényessége

A Minősített Befektető ajánlata csak akkor érvényes, ha:

- a) határidőben eleget tett az előbbiek szerinti fizetési, illetve átutalási (átvezetési) kötelezettségének, illetve szabályszerűen megkötötte a Forgalmazó1-vel a fizetésre vonatkozó külön megállapodást;

<sup>82</sup> Jelenleg az MMTS1 Kereskedési Rendszer.

<sup>83</sup> Jelenleg a BÉT 174/2024. számú határozata az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól.



- b) a benyújtott aukciós ív hiánytalanul ki van töltve, abból a Minősített Befektető személye és az ajánlat kétséget kizáróan megállapítható;
- c) az aukciós ív az arra meghatározott határidőben és módon került benyújtásra; és
- d) képviselő útján történő ajánlattétel esetén a benyújtott meghatalmazás, illetve képviseleti jogot igazoló okirat megfelel a jelen Alaptájékoztatóban és a hatályos jogszabályokban foglalt feltételeknek.

Az aukciós ajánlatok benyújtásának, a befizetés módjának és az aukciós ajánlat elfogadásának, valamint érvényességének jelen Alaptájékoztatóban a fentiekben nem szereplő szabályait, azaz a Kötvényprogram keretében forgalomba hozandó Kötvények aukciós eljárásának további szabályait az adott Sorozat Végleges Feltételei tartalmazzák.

#### Aukciós ajánlatok elfogadása

A Kibocsátó jogosult a Végleges Feltételeket úgy kialakítani, hogy az ajánlatok ismeretében mérlegelési joga legyen meghatározni az aukció során elfogadásra kerülő legalacsonyabb árfolyamot, amely alatti árfolyamot megjelölő ajánlatokat jogosult visszautasítani.

Az aukciós ajánlatok elfogadására vonatkozó információkat, illetve az aukcióval kapcsolatos információk teljes körét az Alaptájékoztató és a Végleges Feltételek együttesen tartalmazzák.

### **5.1.3. Az ajánlattétel tárgyát képező mennyiség csökkentésének lehetősége és az értékpapírt lejegyzők/ajánlattevők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja**

A Kibocsátó nem köti ki a lejegyezhető Kötvények mennyiségének leszállítását. Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott minimális jegyzési mennyiség nem kerül lejegyzésre, a Kibocsátó – a Forgalmazók útján – a kibocsátást meghíúsultnak tekintti és a Kötvények ellenértékét a hatályos jogszabályok szerinti módon és határidőben – kamatfizetési kötelezettség nélkül – visszatéríti.

A ki nem elégített, a csak részben kielégített, az érvénytelen jegyzésekhez/ajánlatokhoz kapcsolódóan teljesített befizetések (átadott kötvények), valamint a befizetett összegnek (átadott kötvényeknek) a jegyzési íven/aukciós ajánlatban szereplő összeget (darabszámot) meghaladó részének Kibocsátó általi – Forgalmazó1, illetve Forgalmazó2 útján történő – visszatérítésére a Jegyzési időszak Zárásától/aukció lezárásától és eredményének megállapításától számított 7 napon belül levonásmentesen kerül sor. Amennyiben az összeg befizetésére átutalással került sor, akkor a Kibocsátó – a Forgalmazó1, illetve Forgalmazó2 útján – az összeget a befektetőnek a Forgalmazó1, illetve Forgalmazó2 számára rendelkezésre álló bankszámlájára történő utalással téríti meg. Az átadott kötvények visszaszolgáltatására minden esetben értékpapírtranszfer útján kerül sor.

A Kibocsátó – a Forgalmazó1, illetve Forgalmazó2 útján – az általa a jelen pontnak megfelelően megkísérelt, de meghíúsult visszafizetés összegét felelős őrzésbe veszi és így tartatja nyilván az irányadó polgári jogi elévülési határidő leteltéig, illetve a kötvények esetében a Forgalmazó1, illetve Forgalmazó2 a nála vezetett összevont értékpapír számlákra vonatkozó általános feltételek, díjak és költségek alkalmazásával őrzi a befektető vonatkozó rendelkezésének kézhezvételéig.

### **5.1.4. Az ajánlattétel legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege (a Kötvény darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva)**

Az ajánlattétel legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összegét (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva) a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

Az ajánlattevő az ajánlatát nem vonhatja vissza, kivéve a Prospektus Rendelet 23. cikk (2) bekezdés szerinti esetben (azaz, ha jelentős új tényező, lényeges hiba vagy lényeges pontatlanság merült fel vagy azt észlelték a jegyzési időszak lezárása vagy az értékpapírok átadása előtt – a két esemény közül az előbb bekövetkezőt figyelembe véve –, akkor azok a befektetők, akik, illetve amelyek a kiegészítés közzététele előtt megállapodást kötöttek az értékpapírok megvásárlására vagy lejegyzésére, a kiegészítés közzététele után három munkanapon belül aláírhatnak az elfogadó nyilatkozatuktól).

### **5.1.5. A Kötvények kifizetésének és kiadásának módja és határideje**

#### Kötvények forgalomba hozatala

A Kötvényprogram keretében a Kötvények nyilvánosan hozhatók forgalomba, kizárólag névre szólóan és dematerializált formában. A dematerializált Kötvény olyan névre szóló értékpapír, amelynek nincs sorszáma, a tulajdonos nevét, egyértelmű azonosítására szolgáló adatokat pedig az értékpapírszámla tartalmazza. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás (Tpt. 49. §) vagy aukciós eljárás (Tpt. 50. §) útján.

Jegyzés az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megszerezni szándékozó befektetőnek az értékpapír megszerzésére irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére, az aukció pedig a forgalomba hozatal azon módja, amely keretén belül a Kibocsátó az általa meghatározott feltételek szerint lehetőséget biztosít ajánlattételre és a beérkezett vételi ajánlatok meghatározott szempont alapján versenyeznek.

#### Kötvények forgalomba hozatalának napja

A Kibocsátó a Kötvényekről egy példányban – értékpapírnak nem minősülő – okiratot állít ki, amely tartalmazza (i) a tulajdonos neve kivételével a Kötvény jogszabályban meghatározott valamennyi tartalmi kellékét; (ii) a kibocsátásról szóló döntést; (iii) a kibocsátott teljes sorozat össznévértékét; (iv) a kibocsátott Kötvények számát, névértékét; és (v) a Kibocsátó cégszerű aláírását.

Amennyiben a kibocsátás jegyzési eljárással történik, akkor a fenti okiratot a Kibocsátó legkésőbb a jegyzés tényleges lezárását követő napon állítja ki.

Amennyiben a jegyzést követően allokációra kerül sor, akkor az okiratot legkésőbb az allokáció lezárását követő napon kell kiállítani. Ha a Kibocsátó a forgalomba hozatalra az aukciós eljárást választja, akkor az okiratot legkésőbb az azt követő napon állítja ki, amikor a

kibocsátandó Kötvény mennyisége véglegessé vált. Ezt követően a fenti okiratot a Kibocsátó a KELER-nél helyezi el és egyidejűleg megbízza azt a Kötvények előállításával.

Amikor a tulajdonosnak a Kötvények kiadására vonatkozó követelési joga megnyílt, a Kibocsátó haladéktalanul értesíti a KELER-t az allokáció eredménye alapján az értékpapír-tulajdonos számlavezetőjének személyéről és a központi értékpapírszámlán jóváírandó Kötvények darabszámáról. A Kibocsátó utasítására a KELER a központi értékpapírszámlákat a fenti okirat és a Kibocsátó értesítése alapján a Kötvények jóváírásával megnyitja. Az értékpapír-számlavezető – a KELER-nek a központi értékpapírszámla megnyitásáról szóló értesítését követően – az abban megjelölt értéknaplával, az általa vezetett értékpapírszámlán jóváírja a Kötvényeket és erről a számlatulajdonost értesíti.

A Kötvény forgalomba hozatalának a napját a Kibocsátó a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározza.

#### **5.1.6. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára választott módszer teljes körű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja**

##### **Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatala jegyzési eljárásban**

A jegyzés eredményét (illetve részleges elfogadás esetén a jegyzési íven jelzett összeg elfogadott részéről) a Kibocsátó legkésőbb a Jegyzési időszak Zárását követő második munkanapon a Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok közzétételi helyein megjelentetett tájékoztatás keretében nyilvánosságra hozza a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), a jegyzési eljárásban közreműködött forgalmazó honlapján (Forgalmazó1 esetében a [www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu) honlapon, Forgalmazó2 esetében a <https://www.con.hu> honlapon) és az MNB által működtetett <https://kozvetetelek.mnb.hu> honlapon. A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

##### **Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatala aukciós eljárásban**

A Kibocsátó a beadott érvényes ajánlatokat az aukció napján összesíti és dönt az elfogadásukról. Az ajánlatok elfogadásáról vagy elutasításáról (illetve részleges elfogadás esetén az ajánlott összeg elfogadott részéről) Forgalmazó1 legkésőbb az aukció napját követő második munkanapon (budapesti idő szerint) 9:00 óráig értesíti az ajánlattevőket. Az aukció eredményét a Kibocsátó legkésőbb az aukció napját követő második munkanapon a Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok közzétételi helyein megjelentetett tájékoztatás keretében nyilvánosságra hozza a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), a Forgalmazó1 honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) és az MNB által működtetett <https://kozvetetelek.mnb.hu> honlapon. A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

#### **5.1.7. Az elővásárlási jogok gyakorlásának eljárása, a jegyzési jog átruházhatósága és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelése**

A Kötvényekkel kapcsolatban harmadik személyek javára elővásárlási jog vagy jegyzési jog nem áll fenn, emiatt az elővásárlási jogok gyakorlásának eljárása, a jegyzési jog átruházhatósága és a nem gyakorolt jegyzési jog kezelése nem szükséges.

#### **5.2. Forgalmazási terv és allokáció**

##### **5.2.1. Azon lehetséges befektetők megadása, akiknek felajánlják a Kötvényeket**

A Kötvényeket csak a vonatkozó, hatályos jogszabályokkal és a jelen Alaptájékoztatóval összhangban szerezhetik meg belföldi magánszemélyek, jogi személyek és intézményi befektetők, valamint külföldi magánszemélyek, jogi személyek, szervezetek és intézményi befektetők Magyarországon.

Az ajánlattétel kizárólag Magyarország piacán történik.

##### **5.2.2. Eljárás, amelynek keretében a Kötvényt jegyzők értesítést kapnak a számukra kiutalt mennyiségről, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés**

#### **Kötvények elosztása túljegyzés esetén (allokáció) jegyzési eljárásban**

A vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza az esetleges aluljegyzésre vagy túljegyzésre vonatkozó össznévérték határokat.

A Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy bármely Sorozatból a meghirdetett mennyiséget meghaladóan túljegyzést fogadjon el. Bármely sorozat túljegyzése esetén a Kibocsátó dönthet az adott sorozat jegyzéseinek teljes vagy részleges elfogadásáról. Részleges elfogadás esetén allokációra kerül sor, amelynek során – amennyiben a Végleges Feltételek ettől eltérően nem rendelkezik –, a következő allokációs elvek alkalmazhatóak az egyes Sorozatok esetén:

- Kártyaleosztásos allokáció:** 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.
- Jegyzésarányos allokáció:** Jegyzések részleges elfogadása esetén, a jegyzők közötti jegyzésarányos allokációra kerül sor úgy, hogy a Kibocsátó által elfogadott maximális túljegyzés össznévértékének és a jegyzés során leadott jegyzési össznévértéknek a hányadosa arányában kerülnek a jegyzési íven leadott kötvény mennyiségek kiosztásra. Amennyiben ezen eljárást követően egyes jegyzési nyilatkozatokra nem egész számú Kötvény jut, úgy az egyes kötvény jegyzési nyilatkozatokra kiosztható Kötvények darabszáma az azokra kiosztandó mennyiség egészrésze. Amennyiben ezen eljárást követően marad még kiosztandó Kötvény, az számítógépes program segítségével véletlenszerűen a még fennmaradó kielégítetlen igényel bíró kötvény jegyzési nyilatkozatok között egyesével kerül kiosztásra.

Az allokációt a Forgalmazó1 és Forgalmazó2 külön-külön hajtja végre saját befektetői vonatkozásában, a Kibocsátó által meghatározott és általa írásban megerősített arányszám alapján.

A jegyzés eredményét (illetve részleges elfogadás esetén a jegyzési íven jelzett összeg elfogadott részéről) a Kibocsátó legkésőbb a Jegyzési időszak Zárását követő második munkanapon a Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok közzétételi helyein megjelentetett tájékoztatás keretében nyilvánosságra hozza a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), a jegyzési eljárásban közreműködött forgalmazó honlapján (Forgalmazó1 esetében a [www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu) honlapon, Forgalmazó2 esetében a <https://www.con.hu/> honlapon) és az MNB által működtetett <https://kozvetetelek.mnb.hu/> honlapon.

A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

#### **Allokáció aukciós túlkereslet esetén és azonos árfolyamszinten/hozamszinten aukciós eljárásban**

A vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza az esetleges aluljegyzésre vagy túljegyzésre (aukciós túlkereslet) vonatkozó összennévérték határokat. Aukciós túlkereslet (túljegyzés) esetén a Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy eltérjen a meghirdetett mennyiségtől és meghatározza az aukción értékesítésre felajánlott mennyiséget. Bármely Sorozat túljegyzése/túlkereslete esetén a Kibocsátó dönthet az adott Sorozat aukciós ajánlatainak teljes vagy részleges elfogadásáról.

Amennyiben több befektető nyújt be aukciós ajánlatot ugyanazon árfolyamot/hozamot megjelölve és a Kötvények elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen befektető Kötvényigénylése az adott árfolyamszinten/hozamszinten (túljegyzés), akkor allokációra kerül sor, amelynek során – amennyiben a Végleges Feltételek ettől eltérően nem rendelkezik –, a következő allokációs elv alkalmazható az egyes Sorozatok esetén:

- a) **Kártyaleosztásos allokáció:** A befektetők között a Kötvények elosztása kártyaleosztásos módszerrel történik, azaz minden még ki nem elégített, érvényes aukciós ajánlattal rendelkező befektető számára minden körben egy-egy darab Kötvény kerül leosztásra. Abban a leosztási körben, amelyben már nem jutna valamennyi befektetőnek újabb Kötvény, a fennmaradó Kötvények véletlenszerűen kerülnek leosztásra a befektetők között.
- b) **Arányos elosztás:** Az arányos elosztás elve értelmében a névértéket figyelembe véve, az elfogadott mennyiséghez tartozó árfolyamszinten versenyző ajánlatok között a fennmaradó Kötvények az ezen árfolyamszinten megajánlott összennévérték arányában kerülnek elosztásra a befektetők között.

A Kibocsátó a beadott érvényes ajánlatokat az aukció napján összesíti és dönt az elfogadásukról. Az ajánlatok elfogadásáról vagy elutasításáról (illetve részleges elfogadás esetén az ajánlott összeg elfogadott részéről) Forgalmazó1 legkésőbb az aukció napját követő második munkanapon (budapesti idő szerint) 9:00 óráig értesíti az ajánlattevőket. Az aukció eredményét a Kibocsátó legkésőbb az aukció napját követő második munkanapon a Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok közzétételi helyein megjelentetett tájékoztatás keretében nyilvánosságra hozza a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), Forgalmazó1 honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) és az MNB által működtetett <https://kozvetetelek.mnb.hu/> honlapon. A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

### **5.3. Árazás**

#### **A Kötvények várható ajánlati ára vagy az ár meghatározásának módja, valamint közzétételének folyamata. A kifejezetten a Kötvényt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összege**

A Kötvények névértéken, névérték alatti vagy a névértéket meghaladó áron kerülhetnek forgalomba hozatalra.

#### **Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala.**

Az ajánlati ár a Végleges Feltételekben kerül meghatározásra.

A forgalomba hozatali ár, illetve adott esetben a csereérték, valamint a szükségszerűen alkalmazandó kerekítési módszertan, a Tpt. 44. § (6) bekezdésének megfelelően legkésőbb a forgalomba hozatal kezdőnapját megelőző napon közzétételre kerül a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), az adott forgalomba hozatalban közreműködő forgalmazó honlapján (Forgalmazó1 esetében a [www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu) honlapon, Forgalmazó2 esetében a <https://www.con.hu/> honlapon) és az MNB által működtetett <https://kozvetetelek.mnb.hu/> honlapon. A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

#### **Az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összege**

Az OTP Bank Nyrt., mint Forgalmazó1, továbbá a Concorde Értékpapír Zrt., mint Forgalmazó2 magyar adóügyi illetőséggel rendelkezik és a befektetési szolgáltatások végzése során teljesített kifizetések esetén a kifizetés idején hatályos magyar jogszabályok és nemzetközi egyezmények alapján jár el. A konkrét értékpapírra és ügyletre vonatkozó adó- és illetékjogi információk pontosan csak az értékpapírra jogosult ügyfél egyedi körülményei alapján ítéltetők meg és azok a jövőben változhatnak. Általános adózási tájékoztatót a jelen Alaptájékoztató IV.4.15. pontja tartalmaz.

A fentiekben túl nincs a Kibocsátó által közvetlenül a Kötvényt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költség azzal, hogy a Kötvényeket dematerializált formában értékpapírszámlákon tartják nyilván, amelynek költségeivel a Kötvénytulajdonosnak számolnia kell.

### **5.4. Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás**

A vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában a Kötvényhez kapcsolódóan jegyzési garanciavállaló nem kerül kijelölésre. Amennyiben a Kötvényhez kapcsolódóan valamely személy jegyzési garanciát vállal, vagy kész a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudása szerint” elhelyezni, akkor ennek adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

**5.4.1. A teljes ajánlattétel és az egyes részei kapcsolattartójának (kapcsolattartóinak), valamint - amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek - a forgalmazóknak a neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik**

A Kötvényhez kapcsolódóan forgalmazóként az OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor utca 16.) jár el, mint a Kötvényprogram hatálya alatt forgalomba hozott Kötvények forgalomba hozatalát lebonyolító hitelintézet (Forgalmazó1), valamint a Concorde Értékpapír Zrt. (1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em.), mint a Kötvényprogram hatálya alatt forgalomba hozott Kötvények forgalomba hozatalát lebonyolító befektetési vállalkozás (Forgalmazó2). Aukciós eljárás során kizárólag a Forgalmazó1 jogosult lebonyolítóként eljárni.

Előfordulhat, hogy az egyes Kötvények kibocsátása során csak a Forgalmazó1 jár el.

A Kibocsátó jogosult a Kötvények forgalomba hozatalára más, erre engedéllyel rendelkező személyt megbízni, amely esetben az erre vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

**5.4.2. A kifizető ügynökök és letétkezelők neve és címe**

Amennyiben az adott Kötvények kibocsátása során a Forgalmazó1 is eljár, úgy a fizető banki szolgáltatásokat Fizető Bankként az OTP Bank Nyrt. látja el, mint a Kötvényprogram hatálya alatt forgalomba hozott Kötvényekkel kapcsolatos egyes fizetési tevékenységeket ellátó hitelintézet.

A Kibocsátó jogosult a Kötvényekkel kapcsolatos fizető banki szolgáltatásra más, erre engedéllyel rendelkező személyt megbízni, amely esetben az erre vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

A Kötvényhez kapcsolódóan központi számlavezetőként a KELER jár el, amely a Tpt. és a Demat. rendelet alapján a Kötvények központi nyilvántartását vezető szervezet (központi értéktár, központi értékpapírszámla vezetője).

**5.4.3. A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni**

A vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában a Kötvényhez kapcsolódóan jegyzési garanciavállaló nem kerül kijelölésre. Amennyiben a Kötvényhez kapcsolódóan valamely személy jegyzési garanciát vállal, vagy kész a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudása szerint” elhelyezni, akkor ennek adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

**5.4.4. A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja**

A vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában a Kötvényhez kapcsolódóan jegyzési garanciavállaló nem kerül kijelölésre. Amennyiben a Kötvényhez kapcsolódóan valamely személy jegyzési garanciát vállal, akkor ennek adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

**6. A piacra történő bevezetésre és a kereskedésre vonatkozó szabályok**

**6.1. Tájékoztatás arról, hogy a Kötvények tekintetében nyújtanak-e be kérelmet a bevezetésre, és szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacokon kívánják-e forgalmazni**

Jelen Alaptájékoztató két alaptájékoztatót foglal magában, amelyek alapján a Kibocsátó a Kötvényprogram keretében a jelen Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetett, és oda bevezetni nem tervezett Kötvényeket kíván nyilvánosan forgalomba hozni.

A Kibocsátó – az erre vonatkozó eljárások lefolytatását követően – kezdeményezheti a Kötvényprogram keretében forgalomba hozott Kötvények tőzsdei bevezetését a BÉT-re, erre azonban kötelezettséget nem vállal.

A Kötvények szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacon történő kereskedésére vonatkozó információkat – ideértve az értékpapírokkal való kereskedés engedélyezésének legkorábbi időpontját is – a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

**6.2. Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac, amelyen – a Kibocsátó ismeretei szerint – a Kötvényekkel azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek**

A vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában, a Kibocsátó tudomása szerint, nincsen olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac, amelyen a Kötvényekkel azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek.

**6.3. Szabályozott piacra történő bevezetés esetén azon szervezetek neve és címe, amelyek kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben, és vételi vagy ajánlati áron keresztül biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása**

Amennyiben a Végleges Feltételek így rendelkezik, akkor a Forgalmazó1 a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon, az ott megjelölt informatikai rendszer megfelelő oldalán vagy a Forgalmazó1 fiókjaiban kifüggesztett értesítések útján eladási és/vagy vételi árat jelezhet az egy Sorozatban vagy Részletben forgalomba hozott Kötvények tekintetében.

Az árjegyzési tevékenység nem jelenti azt, hogy a Forgalmazó1 a BÉT-tel vagy ahhoz kapcsolódó bármely személlyel szerződést kötne a KELER és a BÉT mindenkor hatályos szabályzatai vagy a BÉT-re irányadó jogszabályok szerinti árjegyzés végzésére. Az árjegyzési tevékenység nem jelenti azt sem, hogy a Forgalmazó1 a BÉT-en kívüli piacon (OTC) bármely személlyel szerződést kötne az erre a piacra irányadó szokások, szokványok vagy jogszabályok szerinti árjegyzés végzésére. Az árjegyzési tevékenység minden esetben kizárólag a

Forgalmazó és a Kibocsátó között e tekintetben létrejött megállapodás szerinti tevékenység kifejtését jelenti a Forgalmazó részéről és nem keletkeztet az a Forgalmazó oldalán szerződéskötési vagy ajánlatadási kötelezettséget a befektetőn kívüli bármely személlyel szemben.

A Forgalmazó jogosult az árjegyzési tevékenységet felfüggeszteni vagy megszüntetni (i) ha, a Forgalmazó a közte és a Kibocsátó között 2025. február 14. napján létrejött megállapodás felmondására jogosulttá válik, (ii) az árjegyzési tevékenységet hátrányosan érintő pénz- vagy tőkepiaci körülmények kialakulása esetén, (iii) a Kibocsátó, a Forgalmazó vagy a Kötvények helyzetére, megítélésére vonatkozó lényeges hátrányos hatás bekövetkezése esetén, így különösen az alábbi esetek bekövetkezése esetén:

- a) a Kibocsátóval szemben jogerősen csőd- vagy felszámolási eljárás elrendelésére kerül sor;
- b) a Kibocsátó vagy leányvállalata a Forgalmazó-vel megkötött egyéb kölcsön-, hitel-, árjegyzői-, fizető banki- vagy bankgarancia szerződések tekintetében szerződésszegést követ el;
- c) a Kibocsátónak vagy leányvállalatának a Forgalmazó-vel megkötött bármely kölcsön-, hitel-, árjegyzői-, fizető banki- vagy bankgarancia szerződése, a Forgalmazó által, rendkívüli felmondással kerül megszüntetésre;
- d) a Kibocsátó más hitelintézettel megkötött kölcsön-, hitel-, vagy bankgarancia szerződése tekintetében olyan szerződésszegést követ el, melynek alapján e hitelintézet által érvényesíthető igény mértéke meghaladja a Kibocsátó legutolsó auditált éves konszolidált beszámolójában feltüntetett éves árbevételének 2%-át;
- e) a Kibocsátó olyan leányvállalata, amelynek az éves árbevétele a legutolsó auditált éves beszámolója alapján meghaladja a Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójában feltüntetett árbevételének 2%-át, más hitelintézettel megkötött kölcsön-, hitel-, vagy bankgarancia szerződése tekintetében súlyos szerződésszegést követ el;
- f) a Kibocsátónak vagy a Kibocsátó olyan leányvállalatának, amelynek az éves árbevétele a legutolsó auditált éves beszámolója alapján meghaladja a Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójában feltüntetett árbevételének 2%-át, más hitelintézettel megkötött bármely kölcsön-, hitel-, vagy bankgarancia szerződése a hitelintézet által, rendkívüli felmondással kerül megszüntetésre;
- g) a Kibocsátó más bank felé vállalt olyan kötelezettségvállalását, amelynek értéke meghaladja a Kibocsátó legutolsó auditált éves konszolidált beszámolójában feltüntetett éves árbevételének 2%-át, a jogosult bank igénybe veszi;

és (iv) az árjegyzői levélben meghatározott esetekben.

#### **6.4. A Kötvények kibocsátási ára**

A forgalomba hozandó egyes Kötvények kibocsátási árát a vonatkozó Végleges Feltételek fogják tartalmazni.

### **7. Kiegészítő információk**

#### **7.1. Amennyiben az értékpapírjegyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is megemlítenek, nyilatkozni kell arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre**

Jelen Értékpapírjegyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadók nem kerülnek megemlítésre.

#### **7.2. Az értékpapírjegyzékben szereplő egyéb információk, amelyeket részben vagy teljesen bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek, és erről jelentést készítettek**

Jelen Értékpapírjegyzékben szereplő információkat könyvvizsgálók külön nem ellenőrizték és arról jelentést nem készítettek.

#### **7.3. A Kötvénynek a Kibocsátó kérésére vagy hitelminősítési eljárásban való közreműködésével készült hitelminősítése**

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

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

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra és az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságára vonatkozó minősítése elérhető a Hitelminősítő honlapján (<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/177411>) angol nyelven.

#### **7.4. Amennyiben az összefoglalót részben helyettesítik az 1286/2017/EU rendelet 8. cikke (3) bekezdés c)-i) pontjában szereplő információkkal, minden ilyen információt – amennyiben azokat az értékpapírjegyzékben másutt még nem tették közzé -, közzé kell tenni.**

Nem releváns.

## V. VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁTUMA

### WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

100.000.000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram” kötvényprogramjának keretében kibocsátásra kerülő

#### Össznévértékű

#### 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 közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2017/1129 rendelet („Prospektus Rendelet”) alkalmazásának céljából.

Az itt használt fogalmak a 2025. március 19. 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 (<https://kozvetitelek.mnb.hu/>), illetve amennyiben a Kibocsátó a kötvényeket 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:

*[Az alkalmazandó részeket foglalja bele vagy rögzítse, hogy "nem alkalmazandó" (N/A). A számozásnak az alábbiakban foglaltakkal megegyezőnek kell maradnia akkor is, ha az egyes bekezdésekre és albekezdésekre nézve a "nem alkalmazandó" kerül megjelölésre.]*

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  | Kibocsátó:  | WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság   |
| 2.  | (i) Sorozat megjelölése:  | <input type="checkbox"/>   |
|     | (ii) Rész kibocsátási szám:   | <input type="checkbox"/>   |
| 3.  | Meghatározott Pénznem:  | [EUR] / [HUF]  |
| 4.  | Össznévérték:   |  |
|     | (i) Sorozat:  | <input type="checkbox"/>   |
|     | (ii) Rész kibocsátás:   | <input type="checkbox"/>   |
| 5.  | Forgalomba hozatali Ár / Minimális Forgalomba hozatali Ár:            | Az Össznévérték <input type="checkbox"/> százaléka [hozzáadva a [dátum]-tól számított kamatot] (csak azonos Sorozatba tartozó esetében, ha alkalmazandó)                             |
| 6.  | Meghatározott Névérték(ek):   | <input type="checkbox"/>   |
| 7.  | (i) Forgalomba hozatal Napja:   | <input type="checkbox"/>   |
|     | (ii) Kamatszámítás Kezdőnapja:  | <input type="checkbox"/>   |
|     | (iii) Futamidő:   | <input type="checkbox"/>   |
| 8.  | Lejárat Napja:  | <input type="checkbox"/>   |
| 9.  | Kamatszámítási Alap:  | [százalék Fix Kamatozás]<br>[Referenciakamat+/- <input type="checkbox"/> százalék Változó Kamatozás]   |
| 10. | Visszaváltási/Kifizetési Alap:  | [Visszaváltás lejáratkor névértéken vagy a <input type="checkbox"/> értéken]<br>[Visszaváltás a futamidő alatt részletekben névértéken vagy a <input type="checkbox"/> értéken]      |
| 11. | A Kamatszámítási Alap vagy a Visszaváltási/Kifizetési Alap változása: | [Részletezze a Kötvények Kamatszámítási Alapjának vagy Visszaváltási/Kifizetési Alapjának változására vonatkozó rendelkezéseket]   |
| 12. | Visszaváltási/Vételi Opciók:  | [Visszaváltás a Kötvénytulajdonos választása alapján]<br>[Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján]<br>[Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék 4.9 pontjában foglaltak szerint] |
| 13. | A Kötvények jellege:  | Nem alárendelt   |
| 14. | Tőzsdei bevezetés:  | [A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvények tőzsdei bevezetését a Budapesti Értéktőzsde szabályozott piacára/ A Kibocsátó nem kezdeményezi a   |

		Kötvények tőzsdei bevezetését a Budapesti Értéktőzsde szabályozott piacára]
15.	A forgalomba hozatal módja:	Nyilvános
<b>Kamatfizetésre Vonatkozó Rendelkezések</b>		
16.	Fix Kamatozású Kötvényekre Vonatkozó Rendelkezések	[Alkalmazandó/nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, törölje a jelen bekezdés további albekezdéseit)
	(i) Kamatláb(ak).	évi [■] százalék [évente/félévente/negyedévente] [előre vagy utólag fizetendő]  (Ha nem évente fizetendő, akkor gondolja át a [Kamat] Kötvényfeltétel módosításának szükségességét)
	(ii) Kamatfizetési Nap(ok):	[minden év [■] a Lejárat Napjáig, azt is beleértve]  (NB: hosszú és rövid kamatfizetési időszakok esetében módosítani kell)
	(iii) Munkanapszabály:	[Megelőző Munkanap Szabály/Következő Munkanap Szabály, vagy az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék 4.8 pontjában foglaltak szerint]
	(iv) Fix Kamatösszeg(ek):	[■] per [■] névértéken
	(v) Törédékösszeg(ek).	[Írja be az első vagy utolsó olyan törédékek kamat összeget, amely nem egyezik a Fix Kamatösszeggel.]
	(vi) Kamatbázis:	[30/360 vagy Tényleges/Tényleges (ISDA) vagy Tényleges/365 (ÁKK) vagy az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék 4.8 pontjában foglaltak szerint]
	(vii)Kamatmegállapítási Nap(ok):	[■]  [Írja be a kamatfizetés napjait kihagyva a kibocsátás és lejárat napját hosszú és rövid első vagy utolsó kamatfizetési időszak esetében.]  NB: nem egyenlő időtartamú rendszeres kamatfizetési napok esetében módosítani kell.  NB: Csak ott van jelentősége, ahol a Kamatbázis Tényleges/Tényleges (ISMA)
	(viii) Fix Kamatozású Kötvények kamatszámításának módjára vonatkozó egyéb feltételek:	[Nincs/Részletezze]
	(ix) Bruttó hozam értéke (EHM):	[■]
17.	Változó Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések	[Alkalmazandó/nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, törölje a jelen bekezdés további albekezdéseit)
	(i) Meghatározott Időszak(ok)/Meghatározott Kamatfizetési Nap(ok):	[■]
	(ii) Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály/Módosított Következő Munkanap Szabály/Megelőző Munkanap Szabály/ Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék 4.8 pontjában foglaltak szerint]
	(iii) További Kereskedelmi Központ(ok):	[■]
	(iv) A Kamatláb és a Kamatösszeg megállapításának módja:	[„Képernyőoldal” alapján történő kamatmeghatározás/ISDA Meghatározás/egyéb]
	(v) A Kamatláb és a Kamatösszeg Kiszámításáért felelős fél (ha más, mint a Kibocsátó):	[■]
	(vi) „Képernyőoldal” alapján történő kamatmeghatározás:	[■]
	– Referenciakamatláb:	[■]  (BUBOR esetében [ ])
	– Kamatmeghatározás Napja(i):	[■]
	– Vonatkozó Hírügynökségi Oldal:	[■]
	(vii)ISDA Meghatározás:	[■]
	– Referenciakamat:	[■]

- Megjelölt Lejárat:
- Kamatmegállapítási Nap:
- (viii) Kamatfelár(ak): évi [+/-]  százalék
- (ix) Kamatbázis: [Tényleges/365 (ÁKK)  
Tényleges/360  
30/360  
Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék 4.8 pontjában foglaltak szerint]
- (x) Mögöttes rendelkezések, kerekítésre vonatkozó rendelkezések és bármely más, a Kötvényfeltételekben foglaltaktól különböző, a Változó Kamatozású Kötvények kamatainak számítási módszerére vonatkozó feltétel: (az alternatívák a [Kamat] Kötvényfeltételben találhatóak)
- (xi) Referenciamutatóra vonatkozó nyilatkozat: [A kamat kiszámításához használt referenciamutatót olyan referenciamutató-kezelő állítja elő, amely a jelen Végleges Felvételek kiadásakor szerepel a Benchmark Rendelet 36. cikkében említett nyilvántartásban].

#### Visszaváltásra Vonatkozó Rendelkezések

18. Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján  [Alkalmazandó/nem alkalmazandó]  
(Ha nem alkalmazandó, törölje a jelen bekezdés további albekezdéseit)
- (i) Választott Visszaváltási Nap(ok):
  - (ii) Minden egyes Kötvény Választott Visszaváltási Összege, és ha van ilyen, az összeg(ek) számításának módja:
  - (iii) Ha részben visszaváltható: 
    - (a) Minimális Visszaváltási Összeg:
    - (b) Maximális Visszaváltási Összeg:
  - (iv) Értesítési időszak (ha a  a Kötvényfeltételekben foglaltaktól eltér):
19. Visszaváltás a Kötvénytulajdonos választása alapján  [Alkalmazandó/nem alkalmazandó]  
(Ha nem alkalmazandó, törölje a jelen bekezdés további albekezdéseit)
- (i) Választott Visszaváltási Nap(ok):
  - (ii) Minden egyes Kötvény Választott Visszaváltási Összege, és ha van ilyen, az összeg(ek) számításának módja:
  - (iii) Értesítési időszak (ha a  a Kötvényfeltételekben foglaltaktól eltér):
20. Minden egyes Kötvény Végző Visszaváltási Összege:
21. Minden egyes Kötvény Lejárat Előtti Visszaváltási Összege, ha a visszaváltás felmondási esemény miatt történik és/vagy ezek kiszámításának módja (ha szükséges vagy a Kötvényfeltételekben foglaltaktól eltérő [Visszaváltás és vásárlás – Lejárat Előtti Visszaváltási Összegek])

#### A Kötvényekre Vonatkozó Általános Rendelkezések

22. További Kereskedelmi Központ vagy más rendelkezés a Fizetési Nap vonatkozásában:  [Nem alkalmazandó/részletezze]
23. Kijelölt Iroda:  [a Kibocsátó 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatti székhelye]
24. Részlet visszaváltási Kötvényekre vonatkozó rendelkezések  [Nem alkalmazandó/részletezze]  
 [Nem alkalmazandó/részletezze]
- (i) Törlesztési Összeg(ek)  [Nem alkalmazandó/részletezze]
  - (ii) Törlesztési Nap(ok)  [Nem alkalmazandó/részletezze]



## Értékesítés

25. Ha nem szindikált, az érintett Forgalmazó(k) neve: [■]
26. Jegyzési Garanciavállaló: [Nem alkalmazandó/nevek]
27. Az ajánlattétel feltételei:
- (i) a jegyzés/aukcio helye és módja: [■]
  - (ii) a jegyzés/aukcio ideje: [■]
  - (iii) a jegyzés legalacsonyabb és legmagasabb összege: [az értékpapírok darabszámában vagy összesített befektetett összegben meghatározva]
  - (iv) Túljegyzés/Aukciós túlkereslet: [■]
  - (v) Allokáció: [Kártyaleosztásos allokáció/jegyzésarányos elosztás/ arányos elosztás]
  - (vi) Kihirdetés helye, módja: [■]
  - (vii) Befektetők köre [részletezze]
28. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalának helye, időpontja: [■]
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/név/nevek és szám(o)k]
32. Az elkülönített letéti számla száma: [■]
33. Kifizetési helyek: [■]
34. A Felügyelet Kötvényprogram közzétételére adott engedélyének dátuma és száma: [■]
35. A Kibocsátó határozata a Kibocsátás jóváhagyásáról: [■]
36. A Kötvények jóváírása: [Ingyenes/díj ellenében történő]
37. A forgalomba hozatal költségei: [■]
38. ISIN: [■]
39. Forgalomba hozatal állama: Magyarország
40. Fizető Bank [■]
41. Az ajánlattétel oka és a bevétel felhasználása: [Részletezze]

## 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.**

képviseli.: [név], [beosztás]

**Melléklet:** az adott kibocsátás összefoglalója.

## VI. FELELŐSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

A WINGHOLDING Zrt. 100 000 000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogramjáról szóló Alaptájékoztatót a WINGHOLDING Zrt., mint Kibocsátó készítette a Kötvényprogram létrehozása céljából. A Kibocsátó az Alaptájékoztató tartalmáért, a benne foglalt információkért, illetve az információk hiányáért felelősséggel tartozik, és ez a felelősség – amely érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható – az Alaptájékoztató közzétételétől számított öt évig terheli.

### Felelősségvállaló nyilatkozat

A WINGHOLDING Zrt. alulírott, cégjegyzési joggal felruházott és jelen Alaptájékoztató aláírására felhatalmazott képviselője kijelentem az alábbiakat:

Az Alaptájékoztatóban szereplő információkért és bármely kiegészítésében adott 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.

Az elvárható gondosság mellett, legjobb tudomás szerint készített Alaptájékoztatóban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztató 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 Alaptájékoztató közzétételétől számított öt évig terheli a Kibocsátót, valamint az érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Kelt: Budapest, 2025. március 19.

.....  
**WINGHOLDING Zrt.**

képviseli.: Steinberg Noah Milton az Igazgatóság elnöke

## VII. DEFINÍCIÓK<sup>84</sup>

A jelen Alaptájékoztatóban nagy kezdőbetűvel használt, de a szövegben külön nem definiált kifejezések az alábbi jelentéssel rendelkeznek.

<b>2000-es ISDA Definíciók (2000 ISDA Definitions)</b>	Az International Swaps and Derivatives Association, Inc. által közre adott, az alábbi hiperlinken megvásárolható kiadvány: <a href="https://www.isda.org/book/2000-isda-definitions-pdf/">https://www.isda.org/book/2000-isda-definitions-pdf/</a>
<b>ÁFA</b>	az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény szerinti általános forgalmi adó;
<b>Aktv.</b>	az adó- és egyéb közterhekkel kapcsolatos nemzetközi közgazgatási együttműködés egyes szabályairól szóló 2013. évi XXXVII. törvény;
<b>Alapszabály</b>	a Társaság 2024. április 26. napján kelt, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabálya;
<b>Alaptájékoztató</b>	a Kötvényprogram részletes feltételeit meghatározó jelen dokumentum, amely a Végleges Feltételekkel együtt meghatározza a Kötvényprogram keretein belül forgalomba hozott Kötvények adatait és egyedi feltételeit;
<b>Allokáció</b>	túligénylés/túljegyzés esetén az Aukció/Jegyzés lezárását követő eljárás, mely során a Kibocsátó az előre meghirdetett elvek alapján dönt az egyes igénylések/jegyzések elfogadásának mértékéről;
<b>Aukció</b>	A Tpt. 50 §-a rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól. A jelen Kötvényprogram keretében forgalomba hozandó Kötvények aukciós eljárásának szabályait, az aukciós vételi ajánlatok benyújtásának és azok elfogadásának feltételeit, valamint az allokáció szabályait a jelen Alaptájékoztató, és az adott sorozat Végleges Feltételei együttesen tartalmazzák. Az Aukció szabályait illetően az adott sorozatra vonatkozó Végleges Feltételekben és az Alaptájékoztatóban foglaltak esetleges eltérése vagy ellentmondása esetén az adott Sorozatra vonatkozó Végleges Feltételekben foglaltak az irányadók.
<b>Amerikai Értékpapírtörvény</b>	az Amerikai Egyesült Államokban a hatályos és többször módosított 1933. évi amerikai értékpapírtörvény;
<b>Art.</b>	az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény,
<b>Befektető, illetve Befektetők</b>	azon Kötvény-tulajdonos, aki a forgalomba hozatal során Kötvényt vásárol, akinek a vételi igénye/jegyzése az allokáció során elfogadásra került, vagy akinek később Kötvény kerül a tulajdonába;
<b>Benchmark Rendelet</b>	a pénzügyi eszközökben és pénzügyi ügyletekben referenciamutatóként vagy a befektetési alapok teljesítményének méréséhez felhasznált indexekről, valamint a 2008/48/EK és a 2014/17/EU irányelv, továbbá az 596/2014/EU rendelet módosításáról szóló 2016. június 8-i (EU) 2016/1011 európai parlamenti és tanácsi rendeletet jelenti;
<b>BÉT vagy Budapesti Értéktőzsde</b>	a Budapesti Értéktőzsde Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em.; Cg. 01-10-044764), valamint az általa működtetett szabályozott piac;
<b>Bizottság</b>	az Európai Bizottság, az Európai Unió végrehajtó szerve;
<b>Értékpapírszámla</b>	A dematerializált értékpapírokról és a hozzá kapcsolódó jogokról a szolgáltató által az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.
<b>ESMA</b>	Európai Értékpapír-piaci Hatóság;
<b>Euró vagy EUR</b>	az Európai Unió törvényes fizetőeszköze;
<b>Felügyelet</b>	a Magyar Nemzeti Bank, amely az értékpapír forgalomba hozatal tekintetében hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóságnak minősül;
<b>Felügyelőbizottság</b>	a Kibocsátó felügyelőbizottsága;
<b>Fizető Bank</b>	OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041585), kivéve, ha a Végleges Feltételek eltérően nem rendelkeznek, illetve amennyiben az adott Kötvények kibocsátása során a Forgalmazó nem jár el, úgy a Fizető Bank a Kibocsátó által megbízott, a Végleges Feltételekben megjelölt harmadik személy;
<b>Fix Kamatozású Kötvény</b>	A kamat/hozam számítása szerint olyan Kötvény, amelynek kamatlába a lejárat napjáig nem változik vagy a forgalomba hozatala előtt megállapított mértékre változik;

<sup>84</sup> A jelen VII. részben weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

<b>Forgalmazó1</b>	OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-041585);
<b>Forgalmazó2</b>	Concorde Értékpapír Zrt. (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em., cégjegyzékszáma: 01-10-043521)
<b>Forgalmazók</b>	Forgalmazó1 és Forgalmazó2 együttesen
<b>Ft vagy forint</b>	a forint, amely Magyarország törvényes fizetőeszköze;
<b>Hítelinósító</b>	a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin)
<b>IFRS</b>	a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, korábban Nemzetközi Számviteli Szabályok (IAS);
<b>Igazgatóság</b>	a Kibocsátó igazgatósága;
<b>ISMA konvenció</b>	A Nemzetközi Értékpapíripiaci Szövetség (ISMA) számítási módszertana szerinti kamatszámítási konvenció;
<b>Jegyzési Hely</b>	az OTP Bank Nyrt., mint Forgalmazó1, illetve a Concorde Értékpapír Zrt., mint Forgalmazó2 által a Végleges Feltételekben megjelölt irodák, fiókok;
<b>KELER</b>	a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-042346);
<b>Kibocsátó vagy Társaság</b>	a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503);
<b>Kijelölt Iroda</b>	a Kötvénytulajdonosok részéről történő írásbeli értesítések – a vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában – a következő címre küldendők: a Kibocsátó 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatti székhelye;
<b>Kisebbségi Tulajdonos</b>	a GOLUX-Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-927729);
<b>Kötvények</b>	a Kötvényprogram keretében a jelen Alaptájékoztató alapján és az ahhoz forgalomba hozatalonként hozzárendelt Végleges Feltételekben szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét (hitelviszonyt) megtestesítő értékpapírok;
<b>Kötvényfeltételek</b>	a Kötvényekre vonatkozó, az Alaptájékoztatóban (az értékpapírjegyekben) foglalt, a Kötvényprogramra és az annak keretén belül kibocsátott Kötvényekre vonatkozó általános feltételek és rendelkezések;
<b>Kötvények megjelenési formája:</b>	A Kötvények Magyarországon dematerializált értékpapírok, így azok nem kerülnek nyomdai úton előállításra. A jelen Alaptájékoztató és a Kötvények magyarországi forgalomba hozatalával kapcsolatos bármely nyomdai úton előállított dokumentum nem minősül értékpapírnak. A Kötvények Magyarországon kizárólag elektronikus jelként, Értékpapírszámlán kerülnek előállításra, így a Kötvények átruházására az Értékpapírszámla megterhelésével és jóváírásával kerülhet sor a Tpt. szabályai szerint. A vonatkozó Végleges Feltételekben foglalt rendelkezésekkel összhangban a névre szóló dematerializált Kötvényekről kiállított Okiratot a Tpt. 9. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján a KELER-nél helyezik letétbe. Az Okirat, illetve az adott Kötvények részleges visszaváltása és érvénytelenítése esetén az annak helyébe lépő új Okirat, vagy az adott Sorozatba tartozó újabb Kötvények kibocsátása esetén az annak helyébe lépő új Okirat, mindaddig letétben marad, amíg az adott Részletben, illetve Sorozatban forgalomba hozott Kötvények tulajdonosainak a Kötvényeken alapuló fizetési igényei kielégítésre nem kerülnek.
<b>Kötvényprogram</b>	a Kibocsátó jelen Alaptájékoztatóban leírt kötvény kibocsátási programja
<b>Kötvényrendelet</b>	a 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet (vagy az azt módosító vagy helyébe lépő bármely más jogszabály);
<b>Kötvény típusa</b>	A Kötvények névre szólóak.
<b>Kötvénytulajdonos</b>	A Kötvényprogram keretében kibocsátott Kötvények mindenkori tulajdonosának tekintendő személy;
<b>Közgyűlés</b>	a Társaság közgyűlése;
<b>Leányvállalatok, illetve Leányvállalat</b>	a Társaság közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló valamennyi társaság, vagy azok bármelyike (felsorolásukat a jelen Alaptájékoztató 2. számú melléklete tartalmazza)
<b>Meghatározott Névérték</b>	Az a legkisebb, Meghatározott Pénznemben meghatározott névérték, amin a Kötvények kibocsátásra kerülnek.
<b>Meghatározott Pénznem</b>	Az a pénznem, amiben a Kötvények Meghatározott Névértéke meghatározásra kerül.

<b>MNB</b>	a Magyar Nemzeti Bank, amely az értékpapír forgalomba hozatal tekintetében hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóságnak minősül;
<b>Minősített Befektető</b>	a Prospektus Rendelet 2. cikk e) pontja szerinti befektető;
<b>Munkanap</b>	az Alaptájékoztató IV.4.7. pontban meghatározott fogalmat jelenti.
<b>MSZSZ</b>	a magyar számviteli szabályok;
<b>Okirat</b>	a Tpt. 7. § (2) szerinti, az egy Sorozatban, dematerializált formában kibocsátott valamennyi Kötvényt képviselő, értékpapírnak nem minősülő dokumentum;
<b>Prospektus Rendelet</b>	Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete (2017. június 14.) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (EGT vonatkozású szöveg);
<b>Részvények vagy Részvény</b>	a Kibocsátó által mindenkor kibocsátott összes, egyenként 100.000,- Ft névértékű „A” sorozatú, névre szóló dematerializált törzsrészvény, illetve azok bármelyike;
<b>Részlet vagy Részkibocsátás</b>	olyan Kötvények, amelyek azonos típusúak, azonos előállításúak és azonos jogokat testesítenek meg;
<b>Részletekben Törlesztendő Kötvény</b>	olyan Kötvény, amelynek tőkeösszegének visszafizetésére részletekben kerül sor;
<b>Sorozat</b>	olyan Részletek összessége, amelyek azonos típusúak, azonos előállításúak és azonos jogokat testesítenek meg, de az egyes Részletek értéknapja és/vagy forgalomba hozatali ára eltérő;
<b>Számviteli Törvény</b>	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény;
<b>Szja. tv.</b>	a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény;
<b>Tao. tv.</b>	a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény;
<b>Tbj.</b>	a társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény
<b>Többségi Tulajdonos</b>	a DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd utca 20.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-927201);
<b>További Kereskedelmi Központ</b>	A Végleges Feltételekben ekként megjelölt fogalom, amennyiben ilyen van.
<b>Tpt.</b>	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény;
<b>Tulajdonosi Csoport</b>	azon gazdasági társaságok összessége, amelyet Veres Tibor, a Kibocsátó végső magánszemély többségi tulajdonosa akár önállóan, akár együttesen, közvetlenül vagy más társaságon keresztül közvetve irányít, amely tekintetben irányításnak minősül a gazdasági társaságok legfőbb szerveiben a szavazati jogok több mint 50%-nak gyakorlása, illetve a vezető tisztségviselők, felügyelőbizottsági tagok többségének kinevezésének joga;
<b>Változó Kamatozású Kötvény</b>	A kamat/hozam számítása szerint olyan Kötvény, amelynek kamatlábát valamely piaci kamatláb szerint periodikusan állapítják meg;
<b>Végleges Feltételek</b>	valamely Sorozatra/Részletre vonatkozó, a Prospektus Rendelet szerinti végleges feltételek, amelynek a mintáját az Alaptájékoztató tartalmazza. A Kibocsátó indokolt esetben eltérhet az Alaptájékoztatóban közzétett mintától;
<b>WING Csoport</b>	a Kibocsátó és a Leányvállalatok együttesen.

**1. számú melléklet – WING Csoport felépítése**

## 2. számú melléklet – Kibocsátó leányvállalatai, továbbá a közös vezetésű és társult vállalkozásai

A Kibocsátó az alábbi Leányvállalatokban, illetve közös vezetésű és társult vállalkozásokban rendelkezik részesedésekkel 2025.03.19. napján

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
A93 Property Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Airport City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Airport City Phase B Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
AKKO Invest Nyrt.	egyéb pénzügyi szolgáltatás	Magyarország	33,10
ANDRÁSSY PALOTA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
ASPECTUS ARCHITECT Zrt.	építészmérnöki tevékenység	Magyarország	93,71
Aurora Alapok Alapja	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Báthory Utca Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
BUILDWING Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00
BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
EAST GATE BUSINESS PARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
ECOSERWING Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
ECOTRANS INGATLAN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
EURÉKA PARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00
KÖNYVESPARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
KRAOT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
LIVING-Service Kft.	építmény üzemeltetés	Magyarország	100,00
LIVING-Szabolcs Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00
LOGIWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Magnum Hungaria Invest Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
MEDIUS Tours Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
MEVINVEST Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
ParkWest 2 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00
PARK WEST FOUR Ingatlanfejlesztő Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	17,50
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
PROPWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
PW3 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
RPORT COURT Kft. (2022.02.04 előtt BCE Universitas Kft.)	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
S-HOTEL Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Skylight City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
TCW ARRABONA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW HONVÉD IRODAHÁZ Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW Liget Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW Zrt.	üzletviteli tanácsadás, ingatlankezelés	Magyarország	100,00
TSZ DEVELOPMENT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TSZ PORTFOLIO Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00
V 45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINASSET Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINCENTER EUROPE Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINCITY Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINDEVELOP PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINERSZ-ING Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
WING IHC Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WING Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	98,60
WINGEUROPE Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINHOST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WING INTERNATIONAL Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINGLINE Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
WINGPROP Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINGSERVE Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
WINGUEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINHUB Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINHUN PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINLOFT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINMEGA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINPARK PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINPORT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINSZERIM Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINSZIM Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINTSZ Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
WINWAVE Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINWORKER Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WIPNORG Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR Alfa Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR MÉDIA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPROPA CENTER Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR PORT Kft.	szálloda üzemeltetés	Magyarország	100,00
WPR QUARTUS Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00



Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
Yorven EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00
Lisala Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	94,50
Echo Investment S.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	66,00
"Avatar - "Grupa Echo" Sp. z o.o." SKA	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
City Space - GP Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
City Space Management Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Cornwall Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Dagnall Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Doxent Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	üzletviteli tanácsadás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Arena Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Aurus Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galaxy - "Grupa Echo" Sp. z o.o. SKA	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Opolska Business Park - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	építési tevékenység	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Investment Project 1 S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Investment Project Management S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Elektrownia RE Sp. z o.o.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Fianar Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galeria Nova - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. SKA	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Gosford Investments Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Grupa Echo Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Park Rozwoju III - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Perth Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
PHS - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Potton Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Princess Investment Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
12 -Projekt Echo 127 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
React - Dagnall Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Face2Face - Grupa Echo Sp. Z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp.K.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.			
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Saska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Pudsey Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Pure Systems Sp. z o.o. w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Q22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Sagittarius - "Grupa Echo" - Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Seaford Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Selmer Investments Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.K.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Senja 2 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Stranraer Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Strood Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Swanage Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Symetris - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Villea Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Bowen Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
RPGZ IX Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
DKR Echo Investment sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
DKR Echo Invest S.A.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
DKRA Echo sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom S.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
Archicom sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Consulting sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Poznań sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Holding sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Jagodno sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
AD Management sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Asset Management sp. z o.o.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Fin sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
P16 Inowroclawska sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Altona Investments sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom RW sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Wrocław sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Łódź sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Warszawa sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Mioga Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Woloska Development Capital Prosta S.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Project Towarowa 22 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
T22 Budynek B sp. zo.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Advisory Services sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Rosehill Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Berea Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R RE Wave 4 Sp. z.o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Kraków JPII Sp. z.o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R SPV 10 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE JVco SARL	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Propco 1 SARL	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Propco 2 SARL	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Propco 3 SARL	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Propco 4 SARL	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Propco 5 SARL	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Propco 6 SARL	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Propco 7 SARL	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Operating company Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Propco 1 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Propco 2 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Propco 3 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Propco 4 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
SGE Propco 5 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
SGE Propco 6 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Poland Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Leasing Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R RE Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Pimech Invest Sp.z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
M2 Hotel Sp. z.o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R RE Wave 4 Sp. z.o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Kraków JPII Sp. z.o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
M2 Biuro Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Avatar - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Hotel Kraków Zabłocie Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Hotel Kraków Młyńska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Hotel Poznań Dmowskiego Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Sales Services sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Sp. z o.o. Śląsk sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galaxy "Grupa Echo" SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Service Hub Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Service Hub Commercial -"Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
WINGWERT-GCP GmbH	vagyongazdálkodás	Németország	90,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
Bauwert AG	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Fidicinstraße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Berliner Straße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Segelfliegerdamm GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Neues Ufer GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Wildau Dahmeufer GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Management Düsseldorf II GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Verwaltungs GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert GÜ und Projektentwicklungs GmbH & Co.KG	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Storkow GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert B1/B2 GmbH & Co. KG	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert C1/C2 GmbH & Co. KG	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Wildbergplatz GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Rheingaustraße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
DaKaRo Geschäftsführungs GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
DaKaRo Liegenschaftsentwicklungs GmbH & Co.KG	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Invest Projekt X GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Invest Projekt XI GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Görresstraße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett kisebbségi tulajdon
Bauwert Potsdam Friedrich-Engels-Straße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett kisebbségi tulajdon
Bauwert Werderscher Markt GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett kisebbségi tulajdon

A Kibocsátó egyéb társaságokban nem rendelkezik közvetlen vagy közvetett többségi részesedéssel, nincsen további közös vezetési, illetve társult vállalkozása.