

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

100.000.000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram” kötvényprogramjának keretében kibocsátásra kerülő

35.000.000 EUR össznévértékű

WINGHOLDING 2028/I Kötvénye

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

Az itt használt fogalmak a 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), a Budapesti Értéktőzsde honlapján (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: 2025. április 30.

[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: | WINGHOLDING 2028/I |
| | (ii) Rész kibocsátási szám: | 01 |
| 3. | Meghatározott Pénznem: | EUR |
| 4. | Össznévérték: | |
| | (i) Sorozat: | Eddig kibocsátott Sorozat össznévértéke: 0 EUR |
| | (ii) Rész kibocsátás: | A jelen rész kibocsátás össznévértéke: 35.000.000 EUR |
| | | A Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy a beérkezett ajánlatok függvényében mindkét irányban eltérjen a meghirdetett mennyiségtől vagy a kibocsátást eredménytelennek nyilvánítsa, azzal, hogy a Kibocsátó által elfogadásra kerülő mennyiség legfeljebb 50 %-kal haladhatja meg a jelen Végleges Feltételekben meghirdetett mennyiséget. Amennyiben a Kibocsátó a kibocsátást eredménytelennek nyilvánítja, akkor az ajánlatok teljes mennyisége elutasításra kerül. |
| 5. | Forgalomba hozatali Ár / Minimális Forgalomba hozatali Ár: | A Kibocsátó nem határoz meg aukciós limitárat. |
| 6. | Meghatározott Névérték(ek): | 1.000 EUR kötvényenként |
| 7. | (i) Forgalomba hozatal Napja: | 2025. május 8. |
| | (ii) Kamatszámítás Kezdőnapja: | 2025. május 8. |
| | (iii) Futamidő: | 2025. május 8-tól 2028. május 8-ig |
| 8. | Lejárat Napja: | 2028. május 8. |
| 9. | Kamatszámítási Alap: | 6,75 százalék Fix Kamatozás |
| 10. | Visszaváltási/Kifizetési Alap: | Visszaváltás lejáratkor névértéken. |
| 11. | A Kamatszámítási Alap vagy a Visszaváltási/Kifizetési Alap változása: | Nem alkalmazandó. |
| 12. | Visszaváltási/Vételi Opciók: | A Kibocsátó a kötvények egy részét vagy egészét a Kötvénytulajdonosokkal történő megállapodás alapján visszavásárolhatja azzal, hogy a Kötvénytulajdonosokat nem terheli eladási kötelezettség. |
| 13. | A Kötvények jellege: | Nem alárendelt |

14.	Tőzsdei bevezetés:	A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvények tőzsdei bevezetését a Budapesti Értéktőzsde szabályozott piacára.
15.	A forgalomba hozatal módja:	Nyilvános
Kamatfizetésre Vonatkozó Rendelkezők		
16.	Fix Kamatozású Kötvényekre Vonatkozó Rendelkezők	Alkalmazandó
	(i) Kamatláb(ak).	évi 6,75 százalék, évente utólag fizetendő
	(ii) Kamatfizetési Nap(ok):	minden év május 8. a Lejárat Napjáig, azt is beleértve
	(iii) Munkanapszabály:	Következő Munkanap Szabály: Amennyiben a Kamatfizetési Nap nem Munkanapra esik a Kamat kifizetése a következő Munkanapon esedékes.
	(iv) Fix Kamatösszeg(ek):	67,50 EUR per 1.000 EUR névértéken
	(v) Törredékösszeg(ek).	Nem alkalmazandó
	(vi) Kamatbázis:	Tényleges/Tényleges (ISMA)
	(vii)Kamatmegállapítási Nap(ok):	2025.május 8. 2026. május 8. 2027. május 8. 2028. május 8.
	(viii) Fix Kamatozású Kötvények kamatszámításának módjára vonatkozó egyéb feltételek:	Nincs
	(ix) Bruttó hozam értéke (EHM):	A vonatkozó Kormányrendelet alapján a 28. pont szerinti tájékoztatásban kerül közzétételre.
17.	Változó Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések	Nem alkalmazandó
Visszaváltásra Vonatkozó Rendelkezők		
18.	Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján	Nem alkalmazandó
19.	Visszaváltás a Kötvénytulajdonos választása alapján	Nem alkalmazandó
20.	Minden egyes Kötvény Végső Visszaváltási Összege:	Nem alkalmazandó
21.	Minden egyes Kötvény Lejárat Előtti Visszaváltási Összege, ha a visszaváltás felmondási esemény miatt történik és/vagy ezek kiszámításának módja	Nem alkalmazandó
A Kötvényekre Vonatkozó Általános Rendelkezők		
22.	További Kereskedelmi Központ vagy más rendelkezés a Fizetési Nap vonatkozásában:	Nem alkalmazandó
23.	Kijelölt Iroda:	A Kibocsátó 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatti székhelye
24.	Részlet visszaváltási Kötvényekre vonatkozó rendelkezések	Nem alkalmazandó
Értékesítés		
25.	Ha nem szindikált, az érintett Forgalmazó(k) neve:	OTP Bank Nyrt.
26.	Jegyzési Garanciavállaló:	Nem alkalmazandó.
27.	Az ajánlattétel feltételei:	
	(i) az aukció helye és módja:	A Budapesti Értéktőzsde Nyrt. (BÉT) Az aukciós eljárás szabályait a BÉT 174/2024. sz. határozatával közzétett „Az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán

történő aukciós kereskedés szabályairól 2024. június 19-i hatállyal” című szabályzata tartalmazza.

A Kibocsátó az aukciós ajánlattevői feladatok ellátásával az OTP Bank Nyrt-t (a Forgalmazó) bízta meg.

Az aukció során az aukciós vételi ajánlatokat a Befektetők kötelesek a Forgalmazón keresztül megtenni. Ennek megfelelően az aukciós vételi ajánlatokat a Befektetők nevében eljáró Forgalmazó a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező ún. aukciós modulon keresztül teszi meg.

A Befektetők aukciós vételi ajánlatukat a Bloomberg chat rendszeren keresztül 2025. május 6-án 10:00 óra és délelőtt 11:15 óra között (az Ajánlatgyűjtési Időszak), a BÉT Aukciós Szabályok szerint előírt adatoknak (ideértve a darabszámot és a két tizedesjegyre kerekített árfolyamot) a vonatkozó Bloomberg chat üzenetben történő megfelelő feltüntetésével tehetik meg a Forgalmazó felé.

Amennyiben az Ajánlatgyűjtési Időszakban a Befektető az általa megfelelően kitöltött Bloomberg chat üzenetet a Bloomberg chat rendszeren keresztül elküldte a Befektető aukciós vételi ajánlata szabályszerűen megtettnek, visszavonhatatlannak és kötelező érvényűnek minősül. Amennyiben az adott Befektető az Ajánlatgyűjtési Időszak lezárultáig a Bloomberg chat rendszeren keresztül további olyan vételi ajánlatot/ajánlatokat küld, amelyekkel a megelőző üzenetben/üzenetekben küldött ajánlatát/ajánlatait módosítja, akkor ezen ajánlatok közül az a fenti előírásoknak mindenben megfelelő szabályszerű ajánlat tekintendő a Befektető visszavonhatatlan és kötelező érvényű ajánlatának, amely a 11:15 időpontot, mint az Ajánlatgyűjtési Időszak lezárását tekintve a legkésőbbi volt.

Az aukciós vételi ajánlatok benyújtásával és az Ajánlatgyűjtési Időszak lezárultával a Befektető kötelező erejű és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az aukciós ajánlattal érintett Kötvények átvételére és a megvásárolt Kötvények összegének megfizetésére a Kibocsátó részére az aukciós vételi ajánlatban feltüntetett teljes összeg erejéig.

Minden esetben a Forgalmazó dönti el, hogy a hozzá beérkezett Bloomberg chat üzenet megfelelően tartalmazott-e minden információt, valamint, hogy az adott Befektető által megvásárolni kívánt Kötvények ellenértéke a fentiekben részletezett KELER OTC (DVP) elszámolás céljaira hiánytalanul jóváírásra került-e. A Forgalmazó minden ilyen döntése végleges és kötelező erővel bír. A meghatározott időben beérkező és a tartalmi követelményeknek megfelelő aukciós vételi ajánlatot a Forgalmazó a Kibocsátó képviseletében eljárva fogadja el.

A Befektető azzal, hogy az aukciós vételi ajánlatot megteszi, egyben tudomásul veszi, hogy a Kibocsátó jogosult arra, hogy megismerje a Befektető által a Forgalmazó részére adott aukciós vételi ajánlatok tartalmát (különösen a volumenre és az ajánlott árfolyamra vonatkozó információkat).

(i) Aukciós vételi ajánlatok mennyiségére vonatkozó feltételek: aukción tehető vételi ajánlatok minimuma: nem alkalmazandó

(ii) Ügyletkötési algoritmus: egyensúlyi áras.

Az aukciós ügyletek elszámolására DVP elven kerül sor T+2 napon, azaz a 2025. május 8.-ai értéknapon a VIBER ügyféltétel zárásáig.

A Befektetők az általuk megvásárolni kívánt számú Kötvények ellenértékét kötelesek az OTC (DVP) elszámolásra használt euró számlájukon legkésőbb 2025. május 8.-án reggel 08:00 óráig jóváírni és a Kötvényeknek a Forgalmazóval történő KELER OTC (DVP) elszámolásának a lezárultáig folyamatosan rendelkezésre tartani.

A KELER a Kibocsátó utasítása (Dematerializált értékpapírról kiállított Okirat és Számla-jóvárási instrukció) alapján a sikeres aukció napján, legkésőbb 16:00 óráig, T+2 értéknapi meghatározásával előíranyozza az aukció keretében elfogadott kötvény darabszám keletkeztetését. A kibocsátói utasítás értelmében a Kötvények keletkeztetése a Forgalmazó értékpapírszámlájára történik 2025. május 8. napján, a Kötvények elszámolásának teljesítése érdekében.

(ii) az aukció ideje:

2025. május 6. 10:00 órától 11:30 óráig, Ajánlatgyűjtési Időszak 10:00 órától 11:15 óráig.

Az Ajánlatgyűjtési Időszak zárásaként megjelölt határidőn túl benyújtott ajánlat esetén a Forgalmazó nem vállalja a tőzsdei aukciós vételi ajánlat megtételét.

- (iii) a vételi ajánlatok legalacsonyabb és legmagasabb összege: Nem alkalmazandó
- (iv) Aukciós túlkereslet: Aukciós túlkereslet esetén a Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy a 4.(ii) pontban foglalt keretek között eltérjen a meghirdetett mennyiségtől és meghatározza az aukción értékesítésre kerülő mennyiséget
- (v) Allokáció: Aukciós túlkereslet esetén a Kibocsátó dönt az aukciós ajánlatok teljes vagy részleges elfogadásáról. Ha a Kibocsátó nem fogadja el teljes mértékben az ajánlatokat, akkor allokációra kerül sor. Az allokáció a BÉT-en lesz végrehajtva az Egyensúlyi Áras Ügyletkötési Algoritmus eljárása alapján a BÉT 174/2024. sz. határozatával közzétett „Az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő aukciós kereskedés szabályairól 2024. június 19-i hatállyal” című szabályzata szerint legkésőbb 2025. május 6.-án 14:00 óráig.
- (vi) Kihirdetés helye, módja: A Kötvényekkel, illetve az aukcióval kapcsolatos információkat a Kibocsátó saját honlapján (www.wing.hu), a Forgalmazó (www.otpbank.hu) honlapján és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információtárolási rendszer (kozvetetelek.mnb.hu) honlapján közzéteszi, illetve megküldi a <https://www.portfolio.hu/> média szerkesztőségének. A Kötvények tőzsdei bevezetésének kezdeményezését követően a Kibocsátó mindezeket az információkat a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján is közzéteszi.
- (vii) Befektetők köre A Kötvényekre aukciós vételi ajánlatot kizárólag a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény, illetve a MiFID II irányelv rendelkezéseivel összhangban elfogadható partnernek vagy szakmai ügyfélnek minősülő befektetők (a Befektető/Befektetők) tehetnek.
28. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalának helye, időpontja: Az aukció eredményével kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu), a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), a Forgalmazó (www.otpbank.hu) honlapján és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információtárolási rendszer (kozvetetelek.mnb.hu) honlapján közzéteszi 2025. május 6.-án, illetve a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 4.§-ának rendelkezései szerint megküldi egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének.
29. További értékesítési korlátozások: A Kibocsátó nem határoz meg értékesítési korlátozásokat, a másodpiaci átruházás lakossági ügyfelek részére is megengedett, arra is figyelemmel, hogy a WINGHOLDING 2028/I megjelölésű kötvény nem minősül összetett (komplex) eszköznek.

Lebonyolításra vonatkozó adatok

30. Központi Értéktár: KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. (R70 Irodaház) IV-V. emelet; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042346)
31. A Központi Értéktártól eltérő elszámolási rendszer(ek), és a vonatkozó azonosítási szám(ok): Nem alkalmazandó
32. Az elkülönített letéti számla száma: Nem alkalmazandó
33. Kifizetési helyek: OTP Bank Nyrt., mint Fizető Bank Tőkepiaci Kibocsátási Osztálya 1131 Budapest, Babér utca 9.
34. A Felügyelet Kötvényprogram közzétételére adott engedélyének dátuma és száma: 2025. április 1., H-KE-III-201/2025.
35. A Kibocsátó határozata a Kibocsátás jóváhagyásáról: 1/2025.04.30. számú igazgatósági határozat
36. A Kötvények jóváírása: Ingyenes
37. A forgalomba hozatal költségei: Várhatóan nem haladja meg a kibocsátott össznévérték 1,5%-át a Kötvény teljes futamideje alatt.
38. ISIN: HU0000365333
39. Forgalomba hozatal állama: Magyarország
40. Fizető Bank: OTP Bank Nyrt., 1131 Budapest, Babér utca 9.

41. Az ajánlattétel oka és a bevétel felhasználása: Az elkövetkező időszak befektetési és fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása.

FELELŐSÉGI SZABÁLYOK

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

[ALÁÍRÁSI OLDAL KÖVETKEZIK]

A Kibocsátó nevében aláírta:

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

képviseli.: Steinberg Noah Milton az Igazgatóság elnöke

Melléklet: az adott kibocsátás összefoglalója.

MELLÉKLET – A KIBOCSÁTÁS ÖSSZEFOGLALÓJA

1. RÉSZ: BEVEZETÉS ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

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

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

WINGHOLDING 2028/I Kötvény, ISIN kód: HU0000365333

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

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

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

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

1.4. Az alaptájékoztatót jóváhagyó illetékes hatóság megnevezése és elérhetőségei:

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

1.5. Az alaptájékoztató jóváhagyásának napja: 2025. április 1.

2. RÉSZ: A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?

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

2.2. Melyek a kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?

Eredménykimutatás (minden adat ezer forint)	2024 (a pénzügyi kimutatásban millió forint kerül feltüntetésre)	2023 (a pénzügyi kimutatásban millió forint kerül feltüntetésre)	2022
EBITDA	68.731.000	23.116.000	77.048.507

Mérleg (minden adat ezer forint vagy %)	2024 (a pénzügyi kimutatásban millió forint kerül feltüntetésre)	2023 (a pénzügyi kimutatásban millió forint kerül feltüntetésre)	2022
Nettó pénzügyi kötelezettség (hosszú lejáratú kötelezettség + rövid lejáratú kötelezettség – pénzeszközök)	1.050.820.000	836.367.000	532.130.680

Cash flow-kimutatás (minden adat ezer forint)	2024 (a pénzügyi kimutatásban millió forint kerül feltüntetésre)	2023 (a pénzügyi kimutatásban millió forint kerül feltüntetésre)	2022
Működési tevékenységekből származó nettó cash flow-k	-566.000	-435.000	24.918.170
Finanszírozási tevékenységekből származó nettó cash flow-k	14.230.000	102.419.000	-37.585.040
Befektetési tevékenységekből származó nettó cash flow-k	-47.047.000	-77.147.000	38.300.206

2.3. Melyek a kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus 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 Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés esetleges lassulása, a munkanélküliség növekedése, a magyar országkockázat, az infláció emelkedése, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre.

Az elmúlt évek világgazdasági eseményei a kivitelezési kockázatok növekedésének irányába hatottak. A 2022 elején kirobbant orosz-ukrán háború, valamint 2023 októberétől az Izrael és a Hamász között zajló háború emelte a kivitelezési kockázatot, utóbbi konfliktus részeként a Vörös-tenger hajóforgalmának akadályoztatása tovább erősítheti a beszállítói láncokban jelentkező szakadásokat, és növelheti a már korábban is magas nyersanyagárakat, kedvezőtlenül hatva az eredményességére. Az elmúlt években tapasztalt infláció, az energiaárak növekedése, a kivitelezési és finanszírozási költségek emelkedése a kivitelezési tevékenység csökkenését, lassulását, a kivitelezési időszakok hosszabbodását eredményezte. Továbbra is kockázati tényezőt jelent a 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 ingatlan piacra, 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% között alakulhat.^{1,2} 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 letérése érdekében tett jegybanki szigorítások, kamatemelések növelik a nagy finanszírozási igényű, egyes ingatlanfejlesztési projektek kamatterhét. 2024 során a csökkenő infláció következtében, az év eleji 10,75%-os alapkamat szintjét 2024 szeptember végére 6,5%-ra csökkentette az MNB³, 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 szerint⁴) 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

¹ 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>)

² MNB Inflációs Jelentés, 2024. december (<https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-28.pdf>)

³ 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>)

⁴ Deutsche Bank PERSPECTIVES 2025 Annual Outlook (<https://www.deutsche-bank.it/files/documents/2025-CIO/PERSPECTIVESAnnualOutlook2025.pdf>)

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.

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

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

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

3. RÉSZ: AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

3.1. Melyek az értékpapírok fő jellemzői?

Értékpapír-sorozat	001
Az értékpapírok típusa és osztálya	Névre szóló kötvények, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra
Nemzetközi értékpapír-azonosító száma (ISIN)	HU0000365333
Az értékpapírok pénzneme és címlete, névértéke	1.000 EUR névérték
A kibocsátott értékpapírok száma	35.000 db
Az értékpapírok futamideje	3 év, 2025. május 8-tól 2028. május 8-ig
Az értékpapírhoz fűződő jogok	A Kötvénytulajdonosok jogosultak a Kötvények névértékére lejáratkor, illetve a kamatokra a kamatfizetési időpontokban.
Az értékpapírok kielégítési sorrendben betöltött helye a kibocsátó tőkestruktúrájában fizetéseképtelenség esetén	A kötvények a kötvényről szóló 285/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet (Kötvényrendelet) és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 12/B.§ értelmében, hitelviszonyt megtestesítő átruházható értékpapírok. A Tpt. 12/B.§ szerint a kötvényben a Kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzüsszeget a kötvény mindenkori tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti. A Kötvényrendelet alapján, a kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.
Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások	A kötvények átruházhatóságát a Kibocsátó nem korlátozza.
Osztalék-, illetve kifizetési politika	A Kibocsátó nem fogadott el a Kötvényekkel kapcsolatos külön osztalék-, illetve kifizetési politikát. A névérték kifizetésére lejáratkor, a kamat kifizetésére a kamatfizetési napokon kerül sor.

3.2. Hol kereskednek az értékpapírokkal?

A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvények bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére.

3.3. Kötődik-e valamilyen garancia az értékpapírokhoz?

Az értékpapírokhoz nem kötődik garanciavállalás.

3.4. Melyek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?

A Kötvények eszközökkel nem fedezettek

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

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: magas

Vagyoni biztosítás hiánya

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

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: magas

Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – 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 kamatozásúak. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

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

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

Forgalomba hozatali eljárás kockázata

Az aukciós eljárás szabályaiból adódóan az aukción csak a Kibocsátó által – árfolyamelvárása 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 kerülnek.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

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

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

A forgalomba hozatal jellege	Nyilvános
A forgalomba hozatal módja	Aukció
A forgalomba hozatal időpontja	2025. május 6. 10:00-től 11:30-ig, Ajánlatgyűjtési időszak 10:00 órától 11:15 óráig
A forgalomba hozatal helye	Budapesti Értéktőzsde Nyrt.
Az ajánlattétel legalacsonyabb és legmagasabb összege	Az aukciós ajánlat vonatkozásában legalacsonyabb és legmagasabb összeg nem került meghatározásra.
Forgalomba hozatali korlátozások	Nem alkalmazandó
Szabályozott piacra történő bevezetés	A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvények bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére.
A forgalomba hozatal becsült összköltsége	A forgalomba hozatal becsült összköltsége várhatóan nem haladja meg a kibocsátott Kötvények össznévértéke 1,5%-át.
A Kibocsátó által a befektetőnek felszámított költségek	A Kibocsátó a kibocsátással kapcsolatban a befektetőkre nem terhel költségeket, de a befektetőknek számolniuk kell azzal, hogy a kötvények dematerializált formában értékpapírszámlán kerülnek nyilvántartásra, amely költséggel járhat a befektetők részére.

4.2. Miért készült ez a tájékoztató?

Az ajánlattétel oka	<p>A Kötvények ajánlattételének elsődleges célja az elkövetkező időszak befektetési és fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása.</p> <p>Önmagában a Kötvényprogramból származó bevétel nem elegendő a fent meghatározott célok megvalósítására, a Kibocsátó ezen bevétellel – a fenti bekezdéssel egyező módon – kiegészítő jellegűként számol a tulajdonosi és banki finanszírozás mellett. Ezen kiegészítő finanszírozás összege előre pontosan nem határozható meg, az jelentősen függ a folyamatban lévő, illetve a jövőben indítandó projektet méretétől, számától és ütemezésétől, továbbá a Kibocsátó mindenkori tőkeszerkezetétől és a piaci környezettől.</p>
A várható bevétel nettó összege és annak felhasználása	A várható bevétel nettó összege: 34.475.000 EUR. A bevétel felhasználása: az elkövetkező időszak befektetési és fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása.
Garanciavállalási megállapodás	Garanciavállalási megállapodás megkötésére nem kerül sor.
Az ajánlattételre vagy a szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozó leglényegesebb összeférhetlenségi okok	A Kibocsátó nem azonosított lényeges érdekösszeütközést.